रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-11122025-268386
CG-MH-E-11122025-268386

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 797] नई दिल्ली, मंगलवार, दिसम्बर 9, 2025/ अग्रहायण 18, 1947
No. 797] NEW DELHI, TUESDAY, DECEMBER 9, 2025/ AGRAHAYANA 18, 1947

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

अधिसूचना

मुंबई, 9 दिसम्बर, 2025

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

(रियल इस्टेट निवेश न्यास) (तीसरा संशोधन) विनियम, 2025

सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2025/287—बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15) की धारा 11 तथा धारा 12 के साथ पठित धारा 30 के तहत प्रदान की गई शक्तियों का प्रयोग करते हुए, एतद्वारा भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 का और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात्:–

1. इन विनियमों को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (तीसरा संशोधन) विनियम, 2025 कहा जा सकेगा ।

2. ये विनियम राजपत्र में इनके प्रकाशित होने की तारीख से लागू होंगे ।

3. भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 में,-

(1) विनियम 2 में, उप-विनियम (1) में,

(क) खंड (ध) के बाद और खंड (न) से पहले, निम्नलिखित खंड (धक) जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(धक) संस्थागत निवेशक (इंस्टिट्यूशनल इन्वेस्टर) का अर्थ है,–

क. अर्हित संस्थागत क्रेता (क्वालीफाइड इंस्टिट्यूशनल बायर); या

ख. वह कौटुंबिक न्यास (फैमिली ट्रस्ट) या बोर्ड से रजिस्टर वह मध्यवर्ती (इंटरमीडियरी), जिसकी नेटवर्थ (जिसकी शुद्ध-मालियत), अंतिम लेखापरीक्षित (ऑडिटेड) वित्तीय विवरणों के अनुसार, पाँच सौ करोड़ रुपये से ज्यादा की हो;"

(ख) खंड (यछ) के स्थान पर निम्नलिखित खंड आ जाएगा, अर्थात्,-

"(यछ) "अर्हित संस्थागत क्रेता" (क्वालीफाइड इंस्टिट्यूशनल बायर) का वही अर्थ होगा, जो भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड [पूँजी का निर्गमन (इश्यू) और प्रकटीकरण अपेक्षाएँ] विनियम, 2018 के विनियम 2 के उप-विनियम (1) के खंड (धध) में इसके लिए दिया हुआ है;"

(ग) खंड (यनख) के स्थान पर निम्नलिखित खंड आ जाएगा, अर्थात्,-

"(यनख) "स्ट्रेटेजिक निवेशक" का अर्थ है,-

क. संस्थागत निवेशक; या

ख. उप-खंड (क) के दायरे में न आने वाला विदेशी पोर्टफोलियो निवेशक; या

ग. भारतीय रिज़र्व बैंक से रजिस्टर गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनी (एनबीएफसी) [मिडिल लेयर, अपर लेयर और टॉप लेयर वाली]; या

घ. वे एंटिटियाँ, जिनके बारे में बोर्ड समय-समय पर बताए,

जो, या तो संयुक्त रूप से या अलग-अलग, रियल स्टेट निवेश न्यास (रीट) के प्रस्ताव के कुल आकार (ऑफर साइज़) के कम से कम पाँच प्रतिशत के बराबर का या उतनी रकम का निवेश करें जितनी रकम बोर्ड द्वारा समय-समय पर बताई जाए, हालाँकि इस संबंध में विदेशी मुद्रा प्रबंधन अधिनियम, 1999 (फॉरेन एक्सचेंज मैनेजमेंट एक्ट, 1999) और उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों (रेग्यूलेशन्स) या दिशानिर्देशों (गाइडलाइन्स) के लागू प्रावधानों (यदि कोई हों) का पालन अवश्य किया जाए:

परंतु यह कि यदि एंटिटी वित्तीय क्षेत्र के किसी दूसरे विनियामक (रेग्यूलेटर) के दायरे में आती हो, तो ऐसे में बोर्ड उस एंटिटी को विनियम 2 के उप-विनियम (1) के खंड (यनख) के उप-खंड (घ) के तहत स्ट्रेटेजिक निवेशक की श्रेणी में डालने से पहले वित्तीय क्षेत्र के उस विनियामक (रेग्यूलेटर) से सलाह-मशवरा करेगा;"

बबीता रायुडू, कार्यपालक निदेशक,

[विज्ञापन-III/4/असा./533/2025-26]

पाद टिप्पण :

1. भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014, सं. एल.ए.डी./एन.आर.ओ./जी.एन./2014-15/11/1576, द्वारा 26 सितम्बर, 2014 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित हुए थे।

2. भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 तत्पश्चात् –

   क) 30 नवम्बर, 2016 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2016, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2016-17/022, द्वारा

   ख) 6 मार्च, 2017 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (फीस का भुगतान और भुगतान का माध्यम) (संशोधन) विनियम, 2017, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2016-17/038, द्वारा

   ग) 15 दिसम्बर, 2017 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2017, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2017-18/022, द्वारा

घ) 10 अप्रैल, 2018 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2018, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2018/06, द्वारा

ङ) 22 अप्रैल, 2019 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2019, सं. सेबी/एल.ए.डी.एन.आर.ओ./जी.एन./2019/09, द्वारा

च) 2 मार्च, 2020 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2020, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2020/06, द्वारा

छ) 17 अप्रैल, 2020 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रेग्यूलेटरी सैंडबॉक्स) (संशोधन) विनियम, 2020, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एनआरओ/जीएन/2020/10, द्वारा

ज) 16 जून, 2020 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2020, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2020/16, द्वारा

झ) 30 जुलाई, 2021 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2021, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2021/28, द्वारा

ञ) 3 अगस्त, 2021 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रेग्यूलेटरी सैंडबॉक्स) (संशोधन) विनियम, 2021, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2021/30, द्वारा

ट) 9 नवम्बर, 2022 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2022, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2022/100, द्वारा

ठ) 14 फरवरी, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/123, द्वारा

ड) 4 जुलाई, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (विवाद सुलझाने की वैकल्पिक व्यवस्था) (संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/137, द्वारा

ढ) 16 अगस्त, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/144, द्वारा

ण) 18 अगस्त, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (शिकायत निवारण व्यवस्था को सुविधाजनक बनाना) (संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/146, द्वारा

त) 23 अक्तूबर, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (तीसरा संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/160, द्वारा

थ) 8 मार्च, 2024 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2024, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2024/166, द्वारा

द) 13 जुलाई, 2024 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2024, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2024/193, द्वारा

ध) 28 सितम्बर, 2024 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (तीसरा संशोधन) विनियम, 2024, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2024/208, द्वारा

न) 10 फरवरी, 2025 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (निवेशक चार्टर) (संशोधन) विनियम, 2025, अधिसूचना फा. सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2025/228, द्वारा

प) 22 अप्रैल, 2025 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2025, अधिसूचना फा. सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2025/241, द्वारा

फ) 3 सितम्बर, 2025 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2025, अधिसूचना सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2025/258, द्वारा संशोधित हुए थे ।

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA

NOTIFICATION

Mumbai, the 9th December, 2025

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) (THIRD AMENDMENT) REGULATIONS, 2025

No. SEBI/LAD-NRO/GN/2025/287—In exercise of the powers conferred under Section 30 read with Sections 11 and 12 of the Securities and Exchange Board of India Act, 1992 (15 of 1992), the Board hereby makes the following regulations to further amend the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014, namely: –

1. These regulations may be called the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Third Amendment) Regulations, 2025.

2. They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

3. In the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014, —

(1) In regulation 2, in sub-regulation (1),

(a) after clause (s) and before clause (t), the following clause shall be inserted as clause (sa), namely, –

"(sa) "institutional investor" means, –

a. a qualified institutional buyer; or

b. a family trust or an intermediary registered with the Board, having a net worth of more than five hundred crore rupees, as per the latest audited financial statements;"

(b) clause (zg) shall be substituted with the following, namely, –

"(zg) "qualified institutional buyer" shall have the meaning assigned to it under clause (ss) of sub-regulation (1) of regulation 2 of the Securities and Exchange Board of India (Issue of Capital and Disclosure Requirements) Regulations, 2018;"

(c) clause (ztb) shall be substituted with the following, namely, –

"(ztb) "strategic investor" means, –

a. an institutional investor; or

b. a foreign portfolio investor not covered under sub-clause (a); or

c. a middle layer, upper layer and top layer Non-Banking Finance Company registered with the Reserve Bank of India; or

d. such entities as the Board may specify from time to time,

who invest, either jointly or severally, not less than five per cent. of the total offer size of the REIT or such amount as may be specified by the Board from time to time, subject to compliance with the applicable provisions, if any, of the Foreign Exchange Management Act, 1999 and the rules or regulations or guidelines made thereunder:

Provided that if the entity is regulated by any financial sector regulator, the Board shall consult such financial sector regulator prior to specifying the entity as a strategic investor under sub-clause (d) of clause (ztb) of sub-regulation (1) of regulation 2;"

BABITHA RAYUDU, Executive Director,
[ADVT.-III/4/Exty./533/2025-26]

Footnotes:

1. The Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014 was published in the Gazette of India on September 26, 2014 vide No. LAD-NRO/GN/2014/15/11/1576.

2. The Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014 was subsequently amended by the –

a) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2016, vide No. SEBI/LAD/NRO/GN/2016-17/022, with effect from November 30, 2016.

b) Securities and Exchange Board of India (Payment of Fees and Mode of Payment) (Amendment) Regulations, 2017, vide No. SEBI/LAD/NRO/GN/2016-17/38, with effect from March 6, 2017.

c) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2017, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2017-18/022, with effect from December 15, 2017.

d) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2018, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2018/06, with effect from April 10, 2018.

e) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2019, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2019/09, with effect from April 22, 2019.

f) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2020, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2020/06, with effect from March 02, 2020.

g) Securities and Exchange Board of India (Regulatory Sandbox) (Amendment) Regulations, 2020, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2020/10, with effect from April 17, 2020.

h) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2020, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2020/16 with effect from June 16, 2020.

i) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2021 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2021/28 with effect from July 30, 2021.

j) Securities and Exchange Board of India (Regulatory Sandbox) (Amendment) Regulations, 2021 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2021/30 with effect from August 03, 2021.

k) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2022 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2022/100 with effect from November 9, 2022.

l) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2023 vide No. LAD-NRO/GN/2023/123 with effect from February 14, 2023.

m) Securities and Exchange Board of India (Alternative Dispute Resolution Mechanism) (Amendment) Regulations, 2023 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2023/137 with effect from July 4, 2023.

n) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2023 vide No. LAD-NRO/GN/2023/144 with effect from August 16, 2023.

o) Securities and Exchange Board of India (Facilitation of Grievance Redressal Mechanism) (Amendment) Regulations, 2023 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2023/146 with effect from August 18, 2023.

p) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Third Amendment) Regulations, 2023 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2023/160 with effect from October 23, 2023.

q) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2024 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2024/166 with effect from March 8, 2024.

r) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2024 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2024/193 with effect from July 13, 2024.

s) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Third Amendment) Regulations, 2024 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2024/208 with effect from September 28, 2024.

t) Securities and Exchange Board of India (Investor Charter) (Amendment) Regulations, 2025 vide notification No. SEBI/LAD-NRO/GN/2025/228 with effect from February 10, 2025.

u) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2025 vide notification No. SEBI/LAD-NRO/GN/2025/241 with effect from April 22, 2025.

v) Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2025 vide notification No. SEBI/LAD-NRO/GN/2025/258 with effect from September 3, 2025

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054. GORAKHA NATH YADAVA Digitally signed by GORAKHA NATH YADAVA Date: 2025.12.11 09:23:46 +05'30'