



# SECURITIES & EXCHANGE COMMISSION OF PAKISTAN

## **PRESS RELEASE**

For immediate release

June 8, 2021

### **SECP revamps REIT Regulations to promote real estate activity in organized sector**

**ISLAMABAD, June 8:** To promote investment in the real estate sector through Real Estate Investment Trusts (REITs), the SECP has introduced a new Public Private Partnership (P3) model under REITs, besides completely revamping the regulatory framework for REITs.

The amendments have shifted the regulatory structure from approval-based to disclosure-based issuance, reducing entry barriers for new REITs, making REITs competitive with the unorganized sector led real estate projects, cutting down regulatory approvals and attracting domestic and foreign investment into the formal real estate sector of the country. The regulations have been finalized after extensive consultations with all stakeholders, with a view to bring in amendments in conformity with domestic market conditions and in sync with globally recognized norms.

The revised framework has made clear segregation between conventional and infrastructure categories, i.e. Non-PPP REITs (for conventional projects) and PPP REITs (for P3 infrastructure projects). REIT Management Companies (RMCs) may pursue developmental, rental or hybrid options under both these classifications.

Moreover, a number of regulatory approvals and document submission requirements have been rationalized. A REIT Scheme can invest in real estate, either directly, or through acquisition of shareholding of the company (the SPV model) that owns the real estate. In the SPV model, the earlier condition of transferring the title of real estate in the name of the REIT Scheme is eliminated. To speed up and simplify the process, approval of real estate is no longer required from the SECP, as the onus of evaluating quality of real estate is placed on the RMC and the trustee. Limits on leverage and performance fees have also been uncapped and permission has been granted to allow use of customer advances allowed for project related expenses. Also, holding's in the REIT Scheme by strategic investors and RMC have been rationalized by linking the same to initial fund size. Further, the existing Non-PPP REIT schemes are allowed to acquire additional real estate in existing REIT schemes with the approval of the unitholders.

The PPP REITs are allowed to partner with the government for PPP infrastructure projects. It is ensured that the REIT regulations would not create any interference with the terms of the concession agreement, the main document governing PPP infrastructure projects. The P3 model of infrastructure REITs provides a viable solution to streamline investments for the country's ever-growing infrastructure needs.

The notification of amendments to REIT regulations 2015 is available at SECP's website and can be accessed at <https://www.secp.gov.pk/document/notification-amendments-reit-regulations-2015/?wpdmdl=42511&refresh=60bf546c119351623151724>

ریئل اسٹیٹ کے شعبے میں سرمایہ کاری کا فروغ؛ ایس ای سی پی نے ریٹ ریگولیٹری فریم ورک میں اہم ترامیم متعارف کر دیں

اسلام آباد (جون 8) ریئل اسٹیٹ کے شعبے میں سرمایہ کاری کے فروغ اور انفراسٹرکچر کے منصوبوں کے لئے پبلک پرائیویٹ پارٹنرشپ کے تحت سرمایہ کاری کے لئے سہل و آسان ریگولیٹری فریم ورک کی فراہمی کے پیش نظر، سکیورٹیز اینڈ ایکسچینج کمیشن آف پاکستان نے ریئل اسٹیٹ انوسٹمنٹ ٹرسٹ (ریٹ) ریگولیشنز میں اہم ترامیم متعارف کروادیں ہیں۔

ریئل اسٹیٹ انوسٹمنٹ ٹرسٹ ریگولیشنز 2015 میں ترامیم کا نوٹیفیکیشن جاری کر دیا گیا ہے۔ نئے ریگولیٹری فریم ورک میں نئے ریٹ منصوبوں کے اجراء کے لئے کاروباری آسانیاں فراہم کی گئیں ہیں تاکہ ریٹ کمپنیوں کے منصوبے بھی ریئل اسٹیٹ کے غیر رسمی اور غیر انضباطی شعبے میں جاری منصوبوں اور اسکیموں کا مقابلہ کر سکیں۔ ریٹ کے شعبے میں نئی کمپنیوں کے لئے لائسنس کے حصول اور نئے ریئل اسٹیٹ اسکیموں کے اجراء میں حائل مشکلات کو ختم کر دیا گیا ہے۔ ریٹ (ریئل اسٹیٹ انوسٹمنٹ ٹرسٹ) ایک ایسی کمپنی ہوتی ہے جو کہ منافع پیدا کرنے والے ریئل اسٹیٹ منصوبوں میں سرمایہ کاری کرتی ہے اور سرمایہ کاری اس ریئل اسٹیٹ منصوبے کے یونٹ خرید کر منافع (ڈیوڈنڈ اور کپسٹل گین) حاصل کرتے ہیں۔

نئے ریگولیٹری فریم ورک میں روایتی ریٹ اور انفراسٹرکچر ریٹ کی الگ الگ کٹیگری فراہم کی گئیں ہیں۔ روایتی ریٹ میں عمومی نوعیت کے ریئل اسٹیٹ منصوبوں میں سرمایہ کاری کی جائے گی جبکہ پبلک پرائیویٹ پارٹنرشپ ریٹ کی ایک نئی کٹیگری متعارف کروائی گئی ہیں جس میں ریٹ کمپنی حکومت کے ساتھ پارٹنرشپ میں انفراسٹرکچر کے منصوبوں میں سرمایہ کاری کر سکے گی۔ جبکہ ریٹ مینجمنٹ کمپنی دونوں طرح کے منصوبوں کا اجراء کر سکتی ہے۔

نئے ریگولیٹری فریم ورک میں نئی ریٹ اسکیموں کے اجراء کے لئے مختلف ریگولیٹری تقاضوں اور دستاویزات کی فراہمی کی شرائط میں خاطر خواہ کمی کی گئی ہے۔ اب ریٹ کمپنیاں کسی بھی ریئل اسٹیٹ کے منصوبے میں براہ راست سرمایہ کاری کر سکتی ہے یا پھر کسی بھی دوسری کمپنی جو کہ ریئل اسٹیٹ کے منصوبے کی مالک ہو، کے ساتھ شراکت داری کر سکتی ہیں۔ کسی دوسری کمپنی کے ساتھ شراکت داری کے لئے ریئل اسٹیٹ کے منصوبے کے مالکانہ حقوق کی ریئل اسٹیٹ کمپنی کو منتقلی کی شرط کو ختم کر دیا گیا ہے۔ نئے ریٹ منصوبے کے اجراء کے لئے، ایس ای سی پی سے ریئل اسٹیٹ کی منظوری کی شرط کو بھی ختم کر دیا گیا ہے جبکہ پراپرٹی کی ویلومینیشن بھی ریٹ مینجمنٹ کمپنی ہی کرے گی۔ ریٹ کمپنی پریوریتج اور پرفارمنس فیس کی عائد حد کو بھی ختم کر دیا گیا ہے جبکہ کمپنی کو منصوبے کے اخراجات کے

لیے سرمایہ کاروں کے ایڈوانس فنڈز کو استعمال کرنے کی اجازت بھی دے دی گئی ہے۔ اس کے علاوہ پہلے سے موجود روایتی رئیٹ اسکیموں کو یونٹ ہولڈرز کی منظوری سے اضافی جائیداد کے حصول کی اجازت بھی دے دی گئی ہے۔

ملک میں انفراسٹرکچر کی بڑھتی ہوئی ضروریات کو پورا کرنے کے پیش نظر، پبلک پرائیویٹ پارٹنرشپ میں رئیٹ کے منصوبے شروع کرنے کے لئے بھی فریم ورک مہیا کر دیا گیا ہے۔ پبلک پرائیویٹ پارٹنرشپ رئیٹ کے لئے شرائط و ضوابط ایسے تشکیل دئے گئے ہیں کہ حکومت اور رئیٹ کمپنی کے مابین منصوبے کے لئے کئے گئے معاہدہ پر اثر انداز نہ ہوں۔

نئے رئیٹ ریگولیشنز کو شراکت داروں کے ساتھ طویل مشاورت کے بعد حتمی شکل دی گئی ہے تاکہ اس شعبے کو مقامی مارکیٹ کے حالات اور عالمی سطح پر تسلیم شدہ اصولوں کے مطابق تشکیل دیا جائے۔

### ایس ای سی پی / ٹکرز

ایس ای سی پی نے رئیل اسٹیٹ انوسٹمنٹ ٹرسٹ ریگولیشنز 2015 میں اہم ترامیم کر دیں

رئیٹ منافع پیدا کرنے والے رئیل اسٹیٹ منصوبوں میں سرمایہ کاری کرتی ہیں: ایس ای سی پی

رئیٹ اسکیموں کے اجراء کے لئے ریگولیٹری شرائط و ضوابط میں کمی کی گئی ہے: ایس ای سی پی

رئیٹ کمپنی حکومت کے ساتھ پارٹنرشپ میں انفراسٹرکچر کے منصوبے شروع کر سکے گی: ایس ای سی پی

رئیٹ کمپنی کسی بھی رئیل اسٹیٹ کے منصوبے میں براہ راست سرمایہ کاری کر سکتی ہے: ایس ای سی پی

شراکت داری کی صورت میں منصوبے کے مالکانہ حقوق کی رئیٹ کمپنی کو منتقلی کی شرط ختم: ایس ای سی پی

رئیٹ کمپنی پریوریتج اور پرفارمنس فیس کی عائد حد ختم کر دی گئی: ایس ای سی پی

رئیٹ کمپنی کو منصوبے کے اخراجات کے لیے سرمایہ کاروں کے ایڈوانس فنڈز کو استعمال کرنے کی اجازت: ایس ای سی پی

موجودہ رئیٹ اسکیموں کو یونٹ ہولڈرز کی منظوری سے اضافی جائیداد خریدنے کی اجازت: ایس ای سی پی