



**THE PHOENIX
MILLS LIMITED**

Corp. Office: Shree Laxmi Woolen Mills Estate, 2nd Floor,
R.R. Hosiery, Off Dr. E. Moses Rd. Mahalaxmi, Mumbai - 400 011
Tel: (022) 3001 6600 Fax : (022) 3001 6601
CIN No. : L17100MH1905PLC000200

To,

Shri Pawan Arora
Housing Commissioner
Rajasthan Housing Board
"AWAS BHAWAN"
Jan Path, Jyoti Nagar
Jaipur

23 June 2022

Subject: Queries related to the e-auction for sale of commercial land parcel "21" located in commercial belt B, Phase 2 of Mansarovar, Jaipur owned by Rajasthan Housing Board

Dear Sir,

Our company, The Phoenix Mills Limited or PML (BSE: 503100 | NSE: PHOENIXLTD) is the largest retail mall developer and operator in India and is the pioneer of retail-led, mixed-use developments in India with completed development of over 175 lakh square feet spread across retail, hospitality, commercial, and residential asset classes. PML has an operational retail portfolio of approximately 70 lakh square feet of retail space spread across 9 operational malls in 6 gateway cities of India. PML is currently further developing 5 malls with over 60 lakh square feet of retail space in 5 gateway cities of India. Besides retail, the company has an operating commercial office portfolio with gross leasable area of ~20 lakh square feet and plans to add ~42 lakh sq. feet of commercial office across existing retail properties going forward.

We are currently evaluating the feasibility of developing an iconic, state-of-the-art retail destination in the vibrant city of Jaipur, either directly by us or through one of our subsidiaries. Hence, we are very much interested in participating in the e-auction for sale of commercial land parcel "21" located in commercial belt B, Phase 2 of Mansarovar, Jaipur ("subject land") owned by Rajasthan Housing Board.

Upon our review of the documents related to the said e-auction downloaded from the website urban.rajasthan.gov.in ("**Auction Documents**"), we have the following queries/submissions and would sincerely appreciate your response/guidance on the same.

- 1) We understand that the subject land will be sold by way of a long-term lease for a period of 99 years. We request you to kindly specify if there are any provisions under which the successful bidder can get the land converted into freehold.
- 2) The business rules for e-auction direct potential bidders to study the "property specific terms and conditions". However, we were unable to find such property specific terms and conditions on the

Regd. Office : The Phoenix Mills Ltd., 462 Senapati Bapat Marg, Lower Parel, Mumbai 400 013. Tel : (022) 2496 4307 / 8 / 9
Fax : (022) 2493 8388 E-mail : info@thephoenixmills.com www.thephoenixmills.com

Forwarded
23/06/22

Reg. no- 1156



THE PHOENIX MILLS LIMITED

Corp. Office: Shree Laxmi Woolen Mills Estate, 2nd Floor,
R.R. Hosiery, Off Dr. E. Moses Rd. Mahalaxmi, Mumbai - 400 011
Tel. (022) 3001 6600 Fax : (022) 3001 6601
CIN No. : L17100MH1905PLC000200

RHB website or the public notice. We request you to kindly provide us with such property specific terms and conditions, if any.

- 3) The business rules for e-auction state that a successful bidder will have to make payment of 15% of the highest bid amount within 72 hours as mentioned in the acceptance of the bid. We request clarity on the timeline for issuance of this acceptance of bid by RHB post closure of the e-auction window.
- 4) We request you to clarify the timeline for issuance of confirmation cum auction demand notice and/or the allotment letter post the payment of 15% of the highest bid amount.
- 5) We request that a joint measurement and demarcation exercise be carried out with the successful bidder prior to issuance of confirmation cum auction demand notice and/or the allotment letter.
- 6) We would request that the confirmation cum auction demand notice and/or the allotment letter which is issued post the payment of 15% of the highest bid amount, also incorporates the details of the amount which needs to be paid by the successful bidder for allotment of land as freehold.
- 7) The business rules for e-auction stipulate that the successful bidder will have to deposit one year lease amount in advance along with the other amounts mentioned as per the confirmation of e-auction cum demand letter. However, the methodology of computation of this lease amount is unclear. We request you to kindly provide the necessary clarity on the same including the details of the rules prescribing the same.
- 8) We request you to clarify if GST would be applicable on the cost of land and/or annual lease premiums.
- 9) The business rules for e-auction stipulate that the period of the lease will be effective from the date of possession but does not specify at what stage the possession will be granted to the successful bidder. We request you to kindly provide clarity on the same.
- 10) We request you to kindly confirm the approving authority for the building plans for the proposed development undertaken on the subject land.
- 11) The business rules for e-auction stipulate that successful bidder to complete construction within a span of 2 years from the date of possession. For the scale of the iconic development that we are envisaging for the city of Jaipur, we believe that these timelines are highly restrictive. However, Clause 8.11 of Rajasthan Building Byelaws 2020 states a 3-year period for the commencement of construction and seven years for completion of construction from the date of approval of building plans. We request you to provide the clarification on the same.
- 12) We have observed that in the revenue records, khasra no. 459 (old khasra no. 346) is presently recorded in the name of erstwhile khatedaars. It appears that the name of Rajasthan Housing Board has not yet been mutated. Kindly clarify/rectify the same.



**THE PHOENIX
MILLS LIMITED**

Corp. Office: Shree Laxmi Woolen Mills Estate, 2nd Floor,
R.R. Hosiery, Off Dr. E. Moses Rd. Mahalaxmi, Mumbai - 400 011
Tel: (022) 3001 6600 Fax : (022) 3001 6601
CIN No. : L17100MH1905PLC000200

- 13) With respect to khasra no. 459/575, we are unable to trace the corresponding jamabandi and request if the copy of the same can be provided to us.
- 14) We request you to kindly confirm that the compensation to be paid by RHB as stipulated in the order issued by Hon'ble Supreme Court in relation to the subject land has been duly paid to the erstwhile khatedaars and/or duly deposited with the civil court and provide us with the relevant copy.
- 15) We request that a copy of the approved layout of commercial land parcel "21" located in commercial belt B, Phase 2 of Mansarovar, Jaipur with new khasra numbers superimposed thereon may kindly be provided to us.
- 16) General Queries/Confirmations:
- Confirmation that any claims or losses incurred by our bidding entity, due to any actions of RHB prior to the date of issuance of confirmation of auction cum demand, including but not limited to its non-compliance with applicable laws and procedures, non-payment of statutory dues, non-payment of agreed/awarded compensation to previous landowners, will be to the account of RHB.
 - Request a copy of RHB's standard format of draft Agreement to Sell and /or Sale Deed to be provided to us for our perusal.
 - Request clarification on what is the general process followed by RHB in cases where there is participation from only one bidder in e-auctions of this nature.

We request you to kindly help us with clarifications on the above to allow to better assess the project and continue our engagement.

Yours sincerely,

Pawan Kakumanu

Deputy CFO

The Phoenix Mills Ltd.

कार्यालय उप आवासन आयुक्त, वृत्त द्वितीय

राजस्थान आवासन मण्डल, मानसरोवर, जयपुर



क्रमांक :- DHC-II/2022/

दिनांक :-

Sh. Pawan Kakumanu
Deputy CFO
The Phoenix Mills Ltd.
462, Senapati Bapat Marg
Lower Parel, Mumbai-400013.

विषय:- राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना मानसरोवर जयपुर में स्थित वाणिज्यिक बैल्ट-बी, फेज-द्वितीय जयपुर के ई-ऑक्शन नीलामी द्वारा निस्तारण हेतु उपलब्ध वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या 21 के संबंध में ।

सन्दर्भ:- आप द्वारा प्राप्त ईमेल दिनांक 23.06.2022 के कम में ।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा संदर्भित ईमेल के माध्यम से राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना मानसरोवर जयपुर में स्थित वाणिज्यिक बैल्ट-बी, फेज-द्वितीय जयपुर के ई-ऑक्शन नीलामी द्वारा निस्तारण हेतु उपलब्ध वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या 21 के संबंध में नीलामी के संबंध में जानकारी चाही गई है जिसका बिन्दुवार प्रत्युत्तर निम्नानुसार है :-

1. बिन्दु संख्या 01 के संबंध में लेख है कि ई-ऑक्शन नीलामी में क्य किये गये व्यावसायिक भूखण्ड की लीजराशि आवंटन पत्र में एक वर्ष की वसूल की जाती है । लीजराशि भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल की आवासीय आरक्षित दर की 5 प्रतिशत वार्षिक दर से आवंटन पत्र में अंकित की जाती है जिस पर जीएसटी राशि अतिरिक्त देय होती है । लीजराशि प्रत्येक जनवरी एवं जुलाई में अर्द्धवार्षिक किश्त के रूप में जमा करवाई जाती है जिसमें जीएसटी राशि अतिरिक्त देय होती है । यदि कोई बोलीदाता 99 वर्ष की लीजराशि से मुक्ति हेतु एकमुश्त लीजराशि जमा करवाना चाहता है तो आवंटन पत्र में वर्णित एक वर्ष की लीजराशि के अतिरिक्त सात वर्ष की ओर लीजराशि तथा जीएसटी राशि अतिरिक्त के एकसाथ जमा कराने के उपरान्त 99 वर्ष की लीजराशि से मुक्ति हो जाती है एवं यदि बोलीदाता उक्त भूखण्ड को लीजफ्रीहोल्ड करवाना चाहता है तो नो वर्ष की लीजराशि तथा जीएसटी अतिरिक्त राशि के जमा कराने के उपरान्त भूखण्ड को लीजफ्रीहोल्ड कर दिया जाता है ।
2. बिन्दु संख्या 02 के संबंध में लेख है कि ई-ऑक्शन नीलामी में उपलब्ध वाणिज्यिक भूखण्ड की नीलामी के संबंध में मण्डल की वेबसाईट पर नीलामी के नियम एवं शर्तों तथा विशेष शर्त अमेंडमेंट में वर्णित है जो अपलोड किया हुआ है ।
3. बिन्दु संख्या 03 के संबंध में लेख है कि ई-ऑक्शन नीलामी की अन्तिम दिनांक 06.07.2022 को साँय 6.00 बजे पश्चात प्रति 5 मिनट पर बोली लगाने हेतु समय बढ़ाया जावेगा । यदि बोलीदाता द्वारा निर्धारित 5 मिनट में बोली नहीं बढ़ाता है तो बोली स्वतः ही बन्द हो जाती है बोली प्रक्रिया समाप्त होने के 72 घण्टे में 15 प्रतिशत राशि जमा करवानी होती है ।

02

4. ई-ऑक्शन नीलामी में उच्चतम बोलीदाता द्वारा प्राप्त बोली को स्वीकृत करने हेतु सक्षम स्तर पर भिजवाया जाता है तथा सक्षम स्तर की स्वीकृति उपरान्त आवंटित भूखण्ड का आवंटन पत्र जारी किया जाता है।
5. बिन्दु संख्या 05 के संबंध में लेख है कि ई-ऑक्शन नीलामी में उपलब्ध व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 21 का संयुक्त माप एवं सीमाज्ञान मण्डल अधिकारियों द्वारा बोलीदाता को साईट स्थल पर करवा दिया जावेगा।
6. बिन्दु संख्या 06 के संबंध में लेख है कि उच्चतम बोलीदाता द्वारा प्राप्त बोली की सक्षम स्तर पर नीलामी के नियमानुसार स्वीकृति उपरान्त बोलीदाता द्वारा जमा 15 प्रतिशत राशि को समायोजित करते हुए नियमानुसार भूखण्ड का आवंटन पत्र जारी किया जाता है जिसमें 35 प्रतिशत राशि 240 दिवस में तथा 50 प्रतिशत राशि 360 दिवस में जमा करवाई जाती है। यदि बोलीदाता द्वारा सम्पूर्ण राशि आवंटन पत्र जारी होने के 15 दिवस में जमा करवाई जाती है तो उसे प्राप्त उच्चतम बोली की 2 प्रतिशत राशि छूट दी जाती है। इसके अतिरिक्त भूखण्ड को लीजराशि से फ्रीहोल्ड करवाना चाहते हैं तो 9 वर्ष की एकमुश्त लीजराशि तथा जीएसटी राशि अतिरिक्त जमा करवानी होती है।
7. बिन्दु संख्या 07 के संबंध में लेख है कि व्यावसायिक भूखण्ड के आवंटन पत्र में वसूलनीय एकवर्ष की लीजराशि की गणना निम्नानुसार की जाती है :-

मध्यम आय वर्ग "अ" की आवासीय आरक्षित दर (प्रति व.मी.)	व्यावसायिक भूखण्ड का क्षेत्रफल (प्रति व.मी.)	वसूलनीय लीजराशि की निर्धारित दर (5 प्रतिशत) के अनुसार एकवर्ष की लीजराशि रु.	वसूलनीय सात वर्ष की एकमुश्त लीजराशि रु.	लीज फ्रीहोल्ड हेतु वसूलनीय नौ वर्ष की लीजराशि रु.
1	2	3	4	5
24125/-	45632.46	55044155/-+ 18% GST	385309085/- +18% GST	495397395/- +18% GST

8. बिन्दु संख्या 08 के संबंध में लेख है कि आवंटन पत्र में निम्नानुसार जीएसटी वसूलनीय होती है :-

क्र.सं.	आवंटन पत्रानुसार वसूलनीय जीएसटी राशि मद	वसूलनीय जीएसटी राशि का प्रतिशत
1	Ancillary Service Charges @ 5% of Total Bid Value	12 %
2	One Year Lease Money	18 % %
3	Cost of Map Rs 500/-	18%
4	Legal Charges Rs 5000	18 %


9. बिन्दु संख्या 09 के संबंध में लेख है कि उच्चतम बोलीदाता की प्राप्त बोली को सक्षम स्तर पर स्वीकृत करने के उपरान्त व्यावसायिक भूखण्ड का आवंटन पत्र जारी किया जाता है जिसमें बोलीदाता द्वारा जमा 15 प्रतिशत राशि को समायोजित करने के उपरान्त शेष 35 प्रतिशत राशि 240 दिवस में तथा 50 प्रतिशत राशि 360 दिवस में जमा करवानी होती है। बोलीदाता द्वारा आवंटन पत्रानुसार सम्पूर्ण राशि जमा करवाने के उपरान्त मण्डल द्वारा निर्धारित प्रपत्रों को पूर्णकर प्रस्तुत करने के उपरान्त आवंटित भूखण्ड का कब्जा पत्र जारी किया जाता है तथा भौतिक कब्जा प्राप्त करने के उपरान्त आगामी जनवरी/जुलाई में लीजराशि जमा करवानी होती है। यदि बोलीदाता द्वारा



आवंटन पत्र की सम्पूर्ण माँग राशि 15 दिवस में जमा करवा दी जाती है तो प्राप्त उच्चतम बोली की 2 प्रतिशत राशि छूट देने के उपरान्त नियमानुसार कब्जा पत्र जारी कर दिया जाता है।

10. बिन्दु संख्या 10 के संबंध में लेख है कि उच्चतम बोलीदाता द्वारा ई-ऑक्शन नीलामी में क्रय किये गये व्यावसायिक भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु राजस्थान आवासन मण्डल के अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक प्रकोष्ठ द्वारा मानचित्र स्वीकृत करने के उपरान्त स्वीकृत मानचित्रानुसार भवन का निर्माण किया जाता है।
11. बिन्दु संख्या 11 के संबंध में लेख है कि नीलामी में क्रय किये गये भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त करने की तिथी से तीन वर्ष में भवन का निर्माण कार्य प्रारम्भ करना होगा एवं निर्माण कार्य 7 वर्ष की अवधि में पूर्ण करना होगा।
12. बिन्दु संख्या 12 के संबंध में लेख है कि संबंधित आवासीय अभियन्ता खण्ड षष्ठम द्वारा वर्णित खसरे का नामान्तरण आवासन मण्डल के पक्ष में किये जाने हेतु संबंधित तहसीलदार कार्यालय में आवेदन किया हुआ है।
13. बिन्दु संख्या 13 के संबंध में लेख है कि खसरा संख्या 459/575 योजना में सम्मिलित नहीं है तथा योजना से बाहर का खसरा है।
14. बिन्दु संख्या 14 के संबंध में लेख है कि संलग्न स्टेटमेंट के अनुसार अवाप्तिधीन भूमि का खातेदारों को भुगतान किया हुआ है। कुछ भूमि पर खातेदारों के मध्य रेफरेन्स वाद विचाराधीन है जिसके निस्तारण पर भुगतान कर दिया जावेगा परन्तु अवाप्ति की प्रक्रिया पूर्ण हो चुकी है।
15. बिन्दु संख्या 15 के संबंध में लेख है कि व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 21 वाणिज्यिक बैल्ट-बी फेज-2 के स्वीकृत ले-आउट प्लान की प्रति संलग्न है। सुपरईम्पोज मानचित्र कार्यालय में उपलब्ध नहीं है।
16. (i) भूखण्ड की नीलामी से पूर्व की सभी दायित्वों की सम्पूर्ण जिम्मेदारी राजस्थान आवासन मण्डल की होगी।
(ii) भूखण्ड के विक्रय पत्र की प्रति संलग्न है।
(iii) भूखण्ड की नीलामी में यदि एक ही बोली द्वारा उच्चतम बोली लगाई जाती है तो उसकी प्राप्त उच्चतम बोली को स्वीकृत/अस्वीकृत करने की सक्षम स्वीकृति संचालक मण्डल में निहित है।


RE-11


20/6/22
Dy Housing Commissioner
Rajasthan Housing Board
Jaipur Circle - II, Jaipur

कार्यालय उप आवासन आयुक्त, वृत्त द्वितीय
राजस्थान आवासन मण्डल, मानसरोवर, जयपुर



क्रमांक :- DHC-II/2022/

दिनांक :-

Sh. Pawan Kakumani
Deputy CFO
The Phoenix Mills Ltd.
462, Senapati Bapat Marg
Lower Parel, Mumbai-400013.

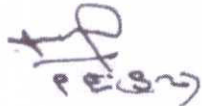
विषय:- राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना मानसरोवर जयपुर में स्थित वाणिज्यिक बैल्ट-बी, फेज-द्वितीय जयपुर के ई-ऑक्शन नीलामी द्वारा निस्तारण हेतु उपलब्ध वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या 21 के संबंध में ।


सन्दर्भ:- आप द्वारा प्राप्त ईमेल दिनांक 30.06.2022 के क्रम में ।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा संदर्भित ईमेल के माध्यम से राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना मानसरोवर जयपुर में स्थित वाणिज्यिक बैल्ट-बी, फेज-द्वितीय जयपुर के ई-ऑक्शन नीलामी द्वारा निस्तारण हेतु उपलब्ध वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या 21 के संबंध में जानकारी चाही गई है जिसका बिन्दुवार प्रत्युत्तर निम्नानुसार है:-

1. बिन्दु संख्या 01 के संबंध में लेख है कि राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा ई-ऑक्शन नीलामी द्वारा निस्तारित किये जाने वाले व्यावसायिक भूखण्ड के विरुद्ध प्राप्त उच्चतम बोली की सक्षम स्तर पर स्वीकृति उपरान्त व्यावसायिक भूखण्ड का आवंटन पत्र जारी किया जाता है जिसमें लीजराशि एक वर्ष की सम्मिति की जाती है। यदि भूखण्ड के बोलीदाता द्वारा भूखण्ड के विरुद्ध कब्जा प्राप्त करने से पूर्व लिखित में आवेदन कर एकमुश्त लीजराशि एवं लीजफ्रीहोल्ड की राशि जमा करवाई जाती है तो भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्राप्त करने से मण्डल नियमानुसार पूर्व एकमुश्त लीज अथवा लीजफ्रीहोल्ड का प्रमाण पत्र जारी किया जा सकता है।
2. बिन्दु संख्या 02 के संबंध में लेख है कि खसरा संख्या 459 (नवीन) का मण्डल के पक्ष में नामान्तरण के संबंध में तहसीलदार सोंगानेर को आवेदन किया जा चुका है। नामान्तरण आवासन मण्डल द्वारा करवा लिया जावेगा।
3. बिन्दु संख्या 03 के संबंध में लेख है कि खसरा संख्या 459/575 का विलय मूल खसरा संख्या 459 में किया जा चुका है। इसकी पृथक से कोई जमाबन्दी तहसील कार्यालय में उपलब्ध नहीं है तथा सुपर इम्पोज्ड नवीन खसरा प्लान कार्यालय में उपलब्ध नहीं है।
4. बिन्दु संख्या 04 के संबंध में लेख है कि पुराना खसरा संख्या 333, 334 एवं 347 का अवार्ड संबंधित खातेदारों को जारी किया जा चुका है एवं उक्त भूमि राजस्व खातों में राजस्थान आवासन मण्डल के नाम स्थानान्तरित हो चुकी है एवं पुराना खसरा संख्या 343, 345 व 346 का अवार्ड हो चुका है एवं नामान्तरण हेतु तहसील में आवेदन किया हुआ है।


Pawan Kakumani
RA-II


(जे.एस. बुगालिया)
उप आवासन आयुक्त,
वृत्त द्वितीय, जयपुर

कार्यालय उप आवासन आयुक्त, वृत्त द्वितीय
राजस्थान आवासन मण्डल, मानसरोवर, जयपुर



क्रमांक :- DHC-II/2022/

दिनांक :-

Sh. Pawan Kakumanu
Deputy CFO
The Phoenix Mills Ltd.
462, Senapati Bapat Marg
Lower Parel, Mumbai-400013.

विषय:- राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना मानसरोवर जयपुर में स्थित वाणिज्यिक बैल्ट-बी, फेज-द्वितीय जयपुर के ई-ऑक्शन नीलामी द्वारा निस्तारण हेतु उपलब्ध वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या 21 के संबंध में ।

सन्दर्भ:- आप द्वारा प्राप्त ईमेल दिनांक 07.07.2022 के क्रम में ।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि आप द्वारा संदर्भित ईमेल के माध्यम से राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना मानसरोवर जयपुर में स्थित वाणिज्यिक बैल्ट-बी, फेज-द्वितीय जयपुर के ई-ऑक्शन नीलामी द्वारा निस्तारण हेतु उपलब्ध वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या 21 के संबंध में नीलामी के संबंध में जानकारी चाही गई है जिसका बिन्दुवार प्रत्युत्तर निम्नानुसार है :-

1. बिन्दु संख्या 01 के संबंध में लेख है कि माननीय सुप्रीम कोर्ट द्वारा निर्णित एस.एल.पी. संख्या 1527-1536/2013 की प्रति संलग्न है।
2. बिन्दु संख्या 02 व 03 के संबंध में लेख है कि पुराने खसरा नं. 333,334,343,345,346,347 कि अर्वाड, भुगतान की रसीदे व कब्जा फर्द की प्रतियां संलग्न है।
3. बिन्दु संख्या 04 के संबंध में लेख है कि राजस्थान आवासन मण्डल की कार्यविधि राजास्थान आवासन मण्डल एक्ट 1970 के अधीन संचालित होती है जिसकी प्रति संलग्न है।

उपरोक्त वर्णित बिन्दुओं में संलग्न दस्तावेजों की प्रतियां आज दिनांक 08.07.2022 को मि.सरीन को व्यक्तिशः उपलब्ध करवा दी गई है।

उप आवासन आयुक्त
वृत्त-द्वितीय, जयपुर।