



An Initiative of

**EVENTELL**  
*We work even* GLOBAL



**INVESTMENT**  
TRUST INFO

**MONTHLY NEWSLETTER**

Volume 02 | Issue 04 | Apr 2026

*BILINGUAL: English & Hindi*



Road InvITs: Driving  
Capital Efficiency &  
Institutional Depth

**06**

Listed REITs and InvITs  
Price Performance

**12**

REIT &  
InvIT News

**14**

# TEAM MEMBERS



DIRECTOR & CEO  
**G Srivatsava**

DIRECTOR & COO  
**Vinayak Meharwade**

VICE PRESIDENTS  
**Abhinaya S | Swapna B E**

CONTENT TEAM  
**N Srinivasa Moorthy | Khushi Verma**

MARKETING TEAM  
**Ravi Bhandage | Prajakta Sardesai | Prathamesh**

GRAPHIC DESIGNERS  
**Radhika K & Sathyan K**

WEB DEVELOPERS  
**Manivannan & Imayavaramban G**

DATA SUPPORT  
**Gajendra & Shivakumar**

## TEAM

**Venkatraman S | Krishnendu Roy | Prathik Tambre  
Sindhu Hosmani | Shravya | Srikantharaman LS |  
Chandrasekaran S | Sanjay | Sumalatha | Jaisheelan | Ramya | Varun**

VIDEOGRAPHER  
**RA Jirali**



PUBLISHING OFFICE  
Eventell Global Advisory Pvt Ltd  
#146, 1-2 Floor, Gopal Towers  
Ramaiah Street, HAL Airport Road, Kodihalli  
Bengaluru - 560008

Tel: +91-80-41535476, +91 9343734140

Email: [consulting@eventellglobal.com](mailto:consulting@eventellglobal.com)

Web: [www.invtrustinfo.com](http://www.invtrustinfo.com), [www.eventellglobal.com](http://www.eventellglobal.com)

# Table of content



Road InvITs: Driving  
Capital Efficiency and  
Institutional Depth in  
India's Infrastructure  
Landscape

**06**

Listed REITs  
and InvITs Price  
Performance

**12**



**REIT &  
InvIT News**

**14**

# EDITORIAL



**Dear Readers,**

India's listed REIT and InvIT market has delivered a strong and defining performance in FY 2025–26, marking a clear transition from yield-oriented instruments to total return-driven investment platforms. The full-year data for FY26 (April 2025 to March 2026) reflects a combination of steady distributions and capital appreciation, reinforcing the growing maturity of the asset class.

Across REITs, total return (capital appreciation + distribution) during FY26 has remained robust and broad-based. Mindspace Business Parks REIT has emerged as the top performer with a total return of 26.95%, followed closely by Nexus Select Trust at 25.43%, Embassy Office Parks REIT at 19.71% and Brookfield India REIT delivered 18.71%. Knowledge Realty Trust listed in August 2025, delivered an impressive return of 17.28% in just 8 months. These returns are underpinned by strong distribution performance, with the REIT universe collectively distributing over ₹6,800 crore during FY26. This includes ₹2,300+ crore by Embassy, ₹1,400+ crore by Mindspace, ₹1,455 crore by Brookfield, ₹848 crore by Nexus, and ₹880 crore by Knowledge Realty Trust. The scale and consistency of these payouts highlight the strength of underlying cash flows, particularly in office and retail assets, while also reinforcing the positioning of REITs as reliable income-generating vehicles with growth visibility.

Within InvITs, performance has been equally compelling. PowerGrid Infrastructure Investment Trust has delivered the highest total return at 29.27%, followed by IndiGrid Infrastructure Trust at 27.13% and Indus Infra Trust at 26.33%, while IRB InvIT Fund has recorded a return of 24.25%. InvIT distributions have also scaled meaningfully, with the segment distributing over ₹4,000 crore during the year. Key contributors include ₹1,600+ crore by PowerGrid InvIT, ₹1,500+ crore by IndiGrid, ₹563 crore by Indus Infra Trust, ₹351 crore by Capital Infra Trust, and ₹97 crore by IRB InvIT Fund.

Regulatory developments have played a pivotal role in shaping this performance. The classification of REITs as equity instruments for mutual funds, improved access to bank financing, and SEBI's ease-of-doing reforms have collectively enhanced liquidity, reduced cost of capital, and expanded the investor base. At the same time, the core framework remains intact. The requirement to distribute 90% of cash flows and to maintain a high proportion of income-generating assets continues to anchor stability and investor confidence.

Taken together, the data points to a clear evolution. REITs and InvITs are no longer viewed merely as yield products—they are increasingly being evaluated as core portfolio assets delivering a combination of income, growth, and capital appreciation.

As the market deepens and institutional participation expands, the outlook remains constructive. FY26 stands out as a year when the asset class not only delivered strong returns but also reinforced its position within India's evolving investment landscape.

Best Wishes,  
N Srinivasa Moorthy  
Consulting Editor

# संपादकीय



## प्रिय पाठकों,

भारत के सूचीबद्ध REIT और InvIT बाजार ने वित्त वर्ष 2025-26 में एक मजबूत और निर्णायक प्रदर्शन दिया है, जो यील्ड-आधारित साधनों से कुल रिटर्न-आधारित निवेश प्लेटफॉर्म की ओर स्पष्ट बदलाव को दर्शाता है। FY26 (अप्रैल 2025 से मार्च 2026) के पूर्ण-वर्ष के आंकड़े स्थिर वितरण और पूंजी सराहना के संयोजन को दर्शाते हैं, जो इस एसेट क्लास की बढ़ती परिपक्वता को मजबूत करते हैं।

REITs के संदर्भ में, FY26 के दौरान कुल रिटर्न (पूंजी सराहना + वितरण) मजबूत और व्यापक बना रहा है। Mindspace Business Parks REIT 26.95% के कुल रिटर्न के साथ शीर्ष प्रदर्शनकर्ता के रूप में उभरा, इसके बाद Nexus Select Trust 25.43%, Embassy Office Parks REIT 19.71% और Brookfield India REIT ने 18.71% का रिटर्न दिया। Knowledge Realty Trust, जो अगस्त 2025 में सूचीबद्ध हुआ, ने केवल 8 महीनों में 17.28% का प्रभावशाली रिटर्न दिया। इन रिटर्न्स को मजबूत वितरण प्रदर्शन का समर्थन मिला है, जहां REIT क्षेत्र ने सामूहिक रूप से FY26 के दौरान ₹6,800 करोड़ से अधिक का वितरण किया। इसमें Embassy द्वारा ₹2,300+ करोड़, Mindspace द्वारा ₹1,400+ करोड़, Brookfield द्वारा ₹1,455 करोड़, Nexus द्वारा ₹848 करोड़ और Knowledge Realty Trust द्वारा ₹880 करोड़ शामिल हैं। इन भुगतानों का पैमाना और निरंतरता अंतर्निहित नकदी प्रवाह की मजबूती को दर्शाती है, विशेष रूप से ऑफिस और रिटेल परिसंपत्तियों में, और साथ ही REITs को विश्वसनीय आय उत्पन्न करने वाले साधनों के रूप में स्थापित करती है जिनमें विकास की स्पष्ट संभावना है।

InvITs के भीतर भी प्रदर्शन समान रूप से प्रभावशाली रहा है। PowerGrid Infrastructure Investment Trust ने 29.27% के साथ सर्वाधिक कुल रिटर्न दिया, इसके बाद IndiGrid Infrastructure Trust 27.13% और Indus Infra Trust 26.33% रहे, जबकि IRB InvIT Fund ने 24.25% का रिटर्न दर्ज किया। InvIT वितरण भी उल्लेखनीय रूप से बढ़े हैं, जहां इस खंड ने वर्ष के दौरान ₹4,000 करोड़ से अधिक का वितरण किया। प्रमुख योगदानकर्ताओं में PowerGrid InvIT द्वारा ₹1,600+ करोड़, IndiGrid द्वारा ₹1,500+ करोड़, Indus Infra Trust द्वारा ₹563 करोड़, Capital Infra Trust द्वारा ₹351 करोड़ और IRB InvIT Fund द्वारा ₹97 करोड़ शामिल हैं।

नियामकीय विकासों ने इस प्रदर्शन को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। म्यूचुअल फंड्स के लिए REITs को इक्विटी साधन के रूप में वर्गीकृत करना, बैंक वित्तपोषण तक बेहतर पहुंच और SEBI के 'ईज ऑफ ड्रइंग बिजनेस' सुधारों ने सामूहिक रूप से तरलता बढ़ाई है, पूंजी की लागत को कम किया है और निवेशक आधार का विस्तार किया है। साथ ही, मूल ढांचा यथावत बना हुआ है। 90% नकदी प्रवाह के वितरण की अनिवार्यता और आय उत्पन्न करने वाली परिसंपत्तियों का उच्च अनुपात बनाए रखने की शर्त स्थिरता और निवेशक विश्वास को बनाए रखती है।

समग्र रूप से, ये आंकड़े एक स्पष्ट विकास की ओर संकेत करते हैं। REITs और InvITs अब केवल यील्ड उत्पादों के रूप में नहीं देखे जाते—बल्कि इन्हें तेजी से ऐसे कोर पोर्टफोलियो एसेट्स के रूप में आंका जा रहा है जो आय, विकास और पूंजी सराहना का संयोजन प्रदान करते हैं।

जैसे-जैसे बाजार गहराता है और संस्थागत भागीदारी बढ़ती है, दृष्टिकोण सकारात्मक बना हुआ है। FY26 एक ऐसे वर्ष के रूप में उभरता है जब इस एसेट क्लास ने न केवल मजबूत रिटर्न दिया, बल्कि भारत के विकसित होते निवेश परिदृश्य में अपनी स्थिति को भी मजबूत किया।

सादर शुभकामनाएँ,  
एन. श्रीनिवास मूर्ति  
कंसल्टिंग एडिटर

# ROAD INVITS: DRIVING CAPITAL EFFICIENCY AND INSTITUTIONAL DEPTH IN INDIA'S INFRASTRUCTURE LANDSCAPE

Mr Srinivas Moorthy, Consulting Editor, InvTrust Info  
 Ms Khushi Verma, Senior Analyst, InvTrust Info



**Speakers : Jagannarayan Padmanabhan, Palash Srivastava, Manoj Kumar Dubey, S Paramasivan, Manab Mujumdar**

At the Infrastructure Conclave 2026 held in New Delhi and organised by FICCI, a strong and consistent narrative emerged around the growing centrality of Infrastructure Investment Trusts (InvITs) in India's infrastructure financing ecosystem. A knowledge report released jointly with CRISIL Intelligence highlighted that road InvIT assets under management are projected to more than double from ₹2.46 lakh crore to ₹5.45 lakh crore by FY2030, underscoring the increasing scale, maturity, and institutional acceptance of these instruments as vehicles for infrastructure monetisation.

Setting the tone for the discussions, S Paramasivan emphasised the structural shift underway in infrastructure financing, noting that Road InvITs are enabling developers to monetise operational assets while recycling capital

into new projects, thereby creating a sustainable funding cycle. This transition reflects a broader evolution in India's infrastructure paradigm—from a model focused on asset creation to one centred on capital efficiency and long-term value creation. Reinforcing this perspective, Manoj Kumar Dubey, Chairman and Managing Director of Indian Railway Finance Corporation, highlighted that the cost of capital remains the most critical determinant of infrastructure development, with efforts underway to reduce borrowing costs below government securities yields. This emphasis on financial optimisation signals a shift towards more efficient and sustainable funding structures.

The importance of capital recycling was further underscored by Palash Srivastava of India Infrastructure Finance Company Limited, who noted that the financial system

must avoid becoming “asset-obese” and instead prioritise the continuous circulation of capital. InvITs play a crucial role in this context by transforming traditionally illiquid infrastructure assets into yield-generating investment instruments. The strong return profile of these structures, with internal rates of return in the range of 20–22% in recent years, further strengthens their appeal for institutional investors. From a risk-return standpoint, Jagannarayan Padmanabhan highlighted that road InvITs offer a unique proposition, combining AAA-rated underlying assets with return expectations of 10–15%, positioning them as a distinctive asset class within the broader investment landscape. The potential participation of National Highways Authority of India through public InvIT offerings is expected to further broaden investor access, including retail participation.

narayan Padmanabhan highlighted that road InvITs offer a unique proposition, combining AAA-rated underlying assets with return expectations of 10–15%, positioning them as a distinctive asset class within the broader investment landscape. The potential participation of National Highways Authority of India through public InvIT offerings is expected to further broaden investor access, including retail participation.

## Session 1 - the Panel Discussion on Next-Gen Infrastructure Development: Building Intelligent, Connected & Resilient Transportation



**Speakers : Jagannarayan Padmanabhan, Satyanarayan Purohit, Sabyasachi Nayak, Ramon Chesa Badia, Abhishek Chaudhary, Jaideep Rajeshwarkar, Venkata S Rao, Aditya Bhardwaj**

A key highlight of the conclave was the Panel Discussion on “Next-Gen Infrastructure Development: Building Intelligent, Connected & Resilient Transportation Systems,” which reflected the sector’s transition towards technology-led infrastructure development. The session brought together industry experts to examine how India’s road infrastructure is evolving beyond traditional construction to become more intelligent, integrated, and performance-driven. Discussions emphasised execution excellence across the project lifecycle, alongside the adoption of advanced engineering practices and construction technologies. A strong focus was placed on the role of digitalisation and artificial intelligence in enhancing planning, optimising scheduling, and improving operational efficiency, thereby enabling more efficient and responsive infrastructure delivery.

The session further highlighted that while the sector has made notable progress in financing and asset management, there remains a need for capacity building across the broader ecosystem, particularly among Tier-2 and Tier-3 players. Importantly, it was noted that capital availability is unlikely to be a constraint, provided projects are well-structured and underpinned by strong fundamentals. Technology was also identified as a critical enabler in addressing sustainability and ESG priorities, supporting the development of resilient and climate-responsive infrastructure. The increasing adoption of data-driven asset management and predictive maintenance reflects a broader shift from asset creation to lifecycle optimisation and long-term performance management.

## Session 2 - The panel discussion on “Road InvITs & Asset Management: Long-Term Value Creation”



**Speakers : Anshuman Chauhan, Abhinav Maker, Aditya Sarda, Abhishek Chhajjer, Debashis Bandyopadhyay, Vijay Agrawal, Aayush Mohata, Sujaya Moghepadhye.**

Complementing this perspective, the Panel Discussion on “Road InvITs & Asset Management: Long-Term Value Creation” focused on the evolving role of InvITs as not just financing instruments but as sophisticated asset management platforms. The discussion underscored the importance of lifecycle-based asset management, maintenance optimisation, and robust risk mitigation strategies across traffic, revenue, regulatory, and operational dimensions. As the InvIT ecosystem matures, the emphasis is increasingly shifting towards ensuring consistent asset performance and sustainable cash flow generation over the long term.

The panel also highlighted the regulator’s focus on establishing a robust and well-defined framework for InvITs, with particular emphasis on strengthening issuance mechanisms and oversight. Building a strong ecosystem and enhancing stakeholder awareness were identified as critical to sustaining long-term growth. In addition, the potential for multi-asset InvIT structures was explored, wherein assets with similar characteristics can be grouped to deliver more stable, risk-adjusted returns, thereby broadening investor participation.

Road InvITs continues to serve a dual purpose within the infrastructure ecosystem—enabling developers to monetize operational assets while supporting the objectives of the National Monetization Pipeline. With a strong pipeline of assets and predictable cash flow characteristics, the sector presents significant opportunities for both sponsors and investors. The inherently stable nature of road asset revenues further reinforces investor confidence and supports sustained capital inflows.

Overall, the discussions across both panel sessions at the Infrastructure Conclave 2026 reflected a forward-looking and positive outlook for the InvIT market in India. With increasing institutional participation, supportive regulatory frameworks, and a growing emphasis on technology, sustainability, and asset performance, Road InvITs are poised to play a catalytic role in capital recycling and infrastructure development. As the sector continues to evolve, the focus is expected to move beyond asset creation towards building integrated, efficient, and value-driven infrastructure systems, with InvITs at the core of this transformation.

# रोड InvITs: भारत के अवसंरचना परिदृश्य में पूंजी दक्षता और संस्थागत गहराई को आगे बढ़ाते हुए

श्री श्रीनिवास मूर्ति, कंसल्टिंग एडिटर, इन्वट्रस्ट इन्फो  
सुश्री खुशी वर्मा, सीनियर एनालिस्ट, इन्वट्रस्ट इन्फो



वक्ता: जगन्नारायण पद्मनाभन, पलाश श्रीवास्तव, मनोज कुमार दुबे, एस. परमसिवन, मनाब मुजुमदार

नई दिल्ली में आयोजित और FICCI द्वारा संगठित इंफ्रास्ट्रक्चर कॉन्क्लेव 2026 में, भारत के अवसंरचना वित्तपोषण पारिस्थितिकी तंत्र में इंफ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट्स (InvITs) की बढ़ती केंद्रीय भूमिका को लेकर एक मजबूत और निरंतर दृष्टिकोण सामने आया। CRISIL इंटेलेजेंस के साथ संयुक्त रूप से जारी एक ज्ञान रिपोर्ट में बताया गया कि सड़क InvITs के प्रबंधनाधीन परिसंपत्तियां (AUM) वित्त वर्ष 2030 तक ₹2.46 लाख करोड़ से बढ़कर ₹5.45 लाख करोड़ से अधिक होने का अनुमान है, जो अवसंरचना मोनेटाइजेशन के लिए इन साधनों के बढ़ते पैमाने, परिपक्वता और संस्थागत स्वीकृति को दर्शाता है।

चर्चा की शुरुआत करते हुए, एस परमसिवन ने अवसंरचना वित्तपोषण में हो रहे संरचनात्मक बदलाव पर जोर दिया और कहा कि रोड InvITs डेवलपर्स को परिचालन परिसंपत्तियों का मोनेटाइजेशन करने और नई परियोजनाओं में पूंजी पुनर्चक्रण (कैपिटल रीसाइक्लिंग) करने में सक्षम बना रहे हैं, जिससे एक सतत वित्तपोषण चक्र बन रहा है। यह परिवर्तन भारत के अवसंरचना मॉडल के व्यापक विकास को दर्शाता है—जहां ध्यान केवल परिसंपत्ति निर्माण से हटकर पूंजी दक्षता और दीर्घकालिक मूल्य सृजन पर केंद्रित हो रहा है। इस दृष्टिकोण को मजबूत करते हुए, इंडियन रेलवे फाइनेंस कॉर्पोरेशन के चेयरमैन और प्रबंध निदेशक मनोज कुमार दुबे ने कहा कि पूंजी की लागत अवसंरचना विकास

का सबसे महत्वपूर्ण निर्धारक बनी हुई है, और इसे सरकारी प्रतिभूतियों की यील्ड से नीचे लाने के प्रयास जारी हैं। यह वित्तीय अनुकूलन पर बढ़ता जोर अधिक कुशल और टिकाऊ वित्तपोषण संरचनाओं की ओर संकेत करता है।

पूंजी पुनर्चक्रण के महत्व को आगे बढ़ाते हुए, इंडिया इंफ्रास्ट्रक्चर फाइनेंस कंपनी लिमिटेड के पलाश श्रीवास्तव ने कहा कि वित्तीय प्रणाली को "एसेट-ओबेस" बनने से बचना चाहिए और पूंजी के निरंतर प्रवाह को प्राथमिकता देनी चाहिए। इस संदर्भ में InvITs पारंपरिक रूप से अल्प-तरल (illiquid) अवसंरचना परिसंपत्तियों को आय उत्पन्न करने वाले निवेश साधनों में बदलकर महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। हाल के वर्षों में 20–22% के आंतरिक प्रतिफल दर (IRR) के साथ इन संरचनाओं का मजबूत रिटर्न प्रोफाइल संस्थागत निवेशकों के लिए उनकी आकर्षण को और बढ़ाता है। जोखिम-प्रतिफल के दृष्टिकोण से, जगन्नारायण पद्मनाभन ने बताया कि रोड InvITs एक अनुठा प्रस्ताव प्रस्तुत करते हैं, जिसमें AAA-रेटेड अंतर्निहित परिसंपत्तियों के साथ 10–15% रिटर्न की अपेक्षा होती है, जिससे यह व्यापक निवेश परिदृश्य में एक विशिष्ट एसेट क्लास के रूप में उभरते हैं। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (NHAI) की सार्वजनिक InvIT पेशकशों के माध्यम से संभावित भागीदारी से निवेशकों की पहुंच, विशेष रूप से रिटेल निवेशकों तक, और अधिक बढ़ने की उम्मीद है।

## सत्र 1 - अगली पीढ़ी के अवसंरचना विकास पर पैनल चर्चा: बुद्धिमान, जुड़े हुए एवं लचीले परिवहन का निर्माण



वक्ता: जगन्नारायण पद्मनाभन, सत्यनारायण पुरोहित, सब्यसाची नायक, रैमोन चेसा बादिया, अभिषेक चौधरी, जयदीप राजेश्वरकर, वेंकट एस राव, आदित्य भारद्वाज

पूँजी पुनर्चक्रण के महत्व को आगे बढ़ाते हुए, इंडिया इंफ्रास्ट्रक्चर फाइनेंस कंपनी लिमिटेड के पलाश श्रीवास्तव ने कहा कि वित्तीय प्रणाली को “एसेट-ओबेस” बनने से बचना चाहिए और पूँजी के निरंतर प्रवाह को प्राथमिकता देनी चाहिए। इस संदर्भ में InvITs पारंपरिक रूप से अल्प-तरल (illiquid) अवसंरचना परिसंपत्तियों को आय उत्पन्न करने वाले निवेश साधनों में बदलकर महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। हाल के वर्षों में 20–22% के आंतरिक प्रतिफल दर (IRR) के साथ इन संरचनाओं का मजबूत रिटर्न प्रोफाइल संस्थागत निवेशकों के लिए उनकी आकर्षण को और बढ़ाता है। जोखिम-प्रतिफल के दृष्टिकोण से, जगन्नारायण पद्मनाभन ने बताया कि रोड InvITs एक अनूठा प्रस्ताव प्रस्तुत करते हैं, जिसमें AAA-रेटेड अंतर्निहित परिसंपत्तियों के साथ 10–15% रिटर्न की अपेक्षा होती है, जिससे यह व्यापक निवेश परिदृश्य में एक विशिष्ट एसेट क्लास के रूप में उभरते हैं। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (NHAI) की सार्वजनिक InvIT पेशकशों के माध्यम से संभावित भागीदारी से निवेशकों की पहुंच, विशेष रूप से रिटेल निवेशकों तक, और अधिक बढ़ने की उम्मीद है।

कॉन्क्लेव की एक प्रमुख विशेषता “नेक्स्ट-जन इंफ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट: इंटेलिजेंट, कनेक्टेड और रेजिलिएंट ट्रांसपोर्टेशन सिस्टम्स का निर्माण” विषय पर आयोजित पैनल चर्चा थी, जिसने प्रौद्योगिकी-आधारित अवसंरचना विकास की ओर क्षेत्र के बदलाव को दर्शाया। इस सत्र में उद्योग विशेषज्ञों ने चर्चा की कि कैसे

भारत की सड़क अवसंरचना पारंपरिक निर्माण से आगे बढ़कर अधिक बुद्धिमान, एकीकृत और प्रदर्शन-आधारित बन रही है। चर्चाओं में परियोजना जीवनचक्र के दौरान निष्पादन उत्कृष्टता के साथ-साथ उन्नत इंजीनियरिंग प्रथाओं और निर्माण प्रौद्योगिकियों को अपनाने पर जोर दिया गया। डिजिटलाइजेशन और आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस की भूमिका पर विशेष ध्यान दिया गया, जो योजना निर्माण, शेड्यूलिंग अनुकूलन और परिचालन दक्षता में सुधार के माध्यम से अधिक कुशल और उत्तरदायी अवसंरचना वितरण को सक्षम बनाते हैं।

सत्र में यह भी रेखांकित किया गया कि वित्तपोषण और परिसंपत्ति प्रबंधन में उल्लेखनीय प्रगति के बावजूद, व्यापक पारिस्थितिकी तंत्र में, विशेष रूप से टियर-2 और टियर-3 खिलाड़ियों के बीच, क्षमता निर्माण की आवश्यकता बनी हुई है। महत्वपूर्ण रूप से यह भी कहा गया कि यदि परियोजनाएं अच्छी तरह संरचित हों और मजबूत आधारभूत सिद्धांतों पर आधारित हों, तो पूँजी की उपलब्धता बाधा नहीं बनेगी। स्थिरता और ESG प्राथमिकताओं को संबोधित करने में प्रौद्योगिकी को एक महत्वपूर्ण सक्षमकर्ता के रूप में भी पहचाना गया, जो लचीले और जलवायु-संवेदनशील अवसंरचना के विकास का समर्थन करती है। डेटा-आधारित परिसंपत्ति प्रबंधन और पूर्वानुमानित रखरखाव (predictive maintenance) का बढ़ता उपयोग परिसंपत्ति निर्माण से हटकर जीवनचक्र अनुकूलन और दीर्घकालिक प्रदर्शन प्रबंधन की ओर व्यापक बदलाव को दर्शाता है।

## “रोड InvITs एवं एसेट प्रबंधन: दीर्घकालिक मूल्य सृजन” पर पैनल चर्चा



वक्ता: अंशुमान चौहान, अभिनव मेकर, आदित्य सारडा, अभिषेक छाजेड़, देबाशीष बंधोपाध्याय, विजय अग्रवाल, आयुष मोहता, सुजया मोघेपाध्ये

इस दृष्टिकोण को पूरक करते हुए, “रोड InvITs और एसेट मैनेजमेंट: दीर्घकालिक मूल्य सृजन” विषय पर पैनल चर्चा में InvITs की बदलती भूमिका पर प्रकाश डाला गया, जो केवल वित्तपोषण साधन ही नहीं बल्कि उन्नत एसेट मैनेजमेंट प्लेटफॉर्म के रूप में भी उभर रहे हैं। चर्चा में जीवनचक्र-आधारित परिसंपत्ति प्रबंधन, रखरखाव अनुकूलन और ट्रेडिंक, राजस्व, नियामकीय और परिचालन आयामों में मजबूत जोखिम न्यूनीकरण रणनीतियों के महत्व को रेखांकित किया गया। जैसे-जैसे InvIT पारिस्थितिकी तंत्र परिपक्व हो रहा है, ध्यान दीर्घकालिक रूप से परिसंपत्ति प्रदर्शन की निरंतरता और टिकाऊ नकदी प्रवाह सुनिश्चित करने की ओर बढ़ रहा है।

पैनल ने यह भी रेखांकित किया कि नियामक InvITs के लिए एक मजबूत और स्पष्ट ढांचा स्थापित करने पर ध्यान केंद्रित कर रहा है, विशेष रूप से इश्यूअंस मैकेनिज्म और निगरानी को मजबूत करने पर। एक मजबूत पारिस्थितिकी तंत्र का निर्माण और हितधारकों के बीच जागरूकता बढ़ाना दीर्घकालिक विकास के लिए महत्वपूर्ण माना गया। इसके अलावा, मल्टी-एसेट InvIT संरचनाओं की संभावनाओं पर भी चर्चा की गई, जिसमें समान विशेषताओं वाली परिसंपत्तियों को समूहित कर अधिक स्थिर और जोखिम-समायोजित रिटर्न प्रदान किए जा सकते हैं, जिससे निवेशकों की भागीदारी और बढ़ेगी।

रोड InvITs अवसंरचना पारिस्थितिकी तंत्र में एक दोहरे उद्देश्य की पूर्ति करते हैं—डेवलपर्स को परिचालन परिसंपत्तियों का मोनेटाइजेशन करने में सक्षम बनाना और राष्ट्रीय मोनेटाइजेशन पाइपलाइन के उद्देश्यों का समर्थन करना। मजबूत परिसंपत्ति पाइपलाइन और पूर्वानुमेय नकदी प्रवाह विशेषताओं के साथ, यह क्षेत्र प्रायोजकों और निवेशकों दोनों के लिए महत्वपूर्ण अवसर प्रस्तुत करता है। सड़क परिसंपत्तियों से होने वाली आय की स्वाभाविक स्थिरता निवेशकों के विश्वास को और मजबूत करती है और निरंतर पूंजी प्रवाह का समर्थन करती है।

समग्र रूप से, इंफ्रास्ट्रक्चर कॉन्क्लेव 2026 के दोनों पैनल सत्रों में हुई चर्चाओं ने भारत में InvIT बाजार के लिए एक सकारात्मक और दूरदर्शी दृष्टिकोण प्रस्तुत किया। बढ़ती संस्थागत भागीदारी, सहायक नियामकीय ढांचे और प्रौद्योगिकी, स्थिरता तथा परिसंपत्ति प्रदर्शन पर बढ़ते जोर के साथ, रोड InvITs पूंजी पुनर्चक्रण और अवसंरचना विकास में एक उत्प्रेरक भूमिका निभाने के लिए तैयार हैं। जैसे-जैसे यह क्षेत्र विकसित होता रहेगा, ध्यान परिसंपत्ति निर्माण से आगे बढ़कर एकीकृत, कुशल और मूल्य-आधारित अवसंरचना प्रणालियों के निर्माण की ओर स्थानांतरित होने की उम्मीद है, जिसमें InvITs इस परिवर्तन के केंद्र में होंगे।

# Listed REITs and InvITs Price Performance

## Listed REITs

REIT (Listing dates)	Listed Price / Share	Current Price / Share	Total Distribution / Share			
			FY 26*	FY 25	FY 24	FY 23
Embassy REIT (April 2019)	300	431.78	18.78	23.01	21.33	21.33
Mindspace REIT (August 2020)	275	477.30	17.45	21.95	19.16	19.16
Brookfield REIT (February 2021)	275	329.02	15.90	19.25	17.75	17.75
Nexus REIT (May 2023)	103	158.05	6.80	8.36	7.07	7.07
Knowledge Realty (August 2025)	103	117.00	3.13	-	-	-

As of 23-03-2026. All numbers are in Rs., \* - FY26 Q1–Q2-Q3 distributions shown; Knowledge Realty Trust included from Q2 post listing.

Source: NSE

## InvITS Insights

InvITs (Listing dates)	Listed Price / Share	Current Price / Share	Total Distribution / Share			
			FY 26*	FY 25	FY 24	FY 23
IRB InvIT Fund (May 2017)	102	61.84	5.00	8.00	8.00	8.00
IndiGrid Infrastructural Trust (June 2017)	100	173.36	12.00	15.35	14.10	13.35
POWERGRID Infrastructure Investment Trust (May 2021)	100	93.26	9.00	9.00	12.00	12.00
Indus Infra Trust (March 2024)	100	126.51	10.00	8.95	3.00	NA
Capital Infra Trust (January 2025)	99	70.40	8.31	12.71	-	-
Anantam Highways Trust	103	105.20	-	-	-	-

\*As of 23-03-2026. All numbers are in Rs | \* - FY26 Q1–Q2-Q3 distributions shown; Anantam Highways Trust (Oct listing) yet to declare distributions.

Source: NSE

## Privately Listed InvITs

Private Listed - InvITs*	Listed date	Listed Price	Current Price (Last Traded price)	Remarks
Altius Telecom Infra Trust	Mar-19	100	163.75	Actively traded
Altius Telecom Infra Trust	Mar-19	100	160.00	Actively traded
National Highways Infra Trust	Oct-20	100	102.00	Actively traded
Shrem InvIT	Feb-21	100	118.00	Actively traded
Anzen India Energy Yield Plus Trust	Jan-22	100	147.35	Actively traded
Cube Highways Trust	Aug-22	100	108.05	Actively traded
Vertis Infrastructure trust	Aug-22	100	77.00	Actively traded
Energy Infrastructural Trust	Jan-19	100	137.00	Actively traded
NDR InvIT Trust	Jan-23	100	115.00	Moderately traded
TVS Infrastructure Trust	Apr-24	100	130.00	Moderately traded
Sustainable Energy Infra Trust	Aug-23	100	68.00	Moderately traded
Roadstar Infra Investment Trust	Dec-20	100	125.00	Quoted, no recent trades
Intelligent Supply Chain Infrastructure Trust	Feb-23	100	109.75	Quoted, no recent trades
Interise Trust	Mar-18	100	220.22	Quoted, no recent trades
IRB Infrastructure Trust	Nov-19	100	100.05	Quoted, no recent trades
Nxt-Infra Trust	Nov-23	100	145.60	Quoted, no recent trades
Maple Infrastructure Trust	Feb-20	100	-	No observable market
Oriental InfraTrust	Mar-19	100	-	No observable market
Digital Fibre Infrastructure Trust	Mar-19	100	-	No observable market

As of 24.03.2026

\* - Minimum Investment Lot Size → 25,000 units (applicable to all private listed InvITs)

Source: NSE, BSE and other sources

# Indian REIT & InvIT News

## REIT News

### Brookfield India REIT QIP upsized to Rs 2,600 crore

## Brookfield

India Real Estate Trust

Brookfield India Real Estate Trust (REIT) has upsized its qualified institutional placement (QIP) launched on April 16 to Rs 2,600 crore on the back of higher demand from investors, multiple industry

[Click here to read more....](#)

### Mindspace Business Parks REIT Receives Credit Rating Reaffirmation from ICRA Limited

Mindspace Business Parks REIT received credit rating reaffirmation from ICRA Limited on April 06, 2026, with AAA ratings maintained for issuer rating and INR 9,040 crore non-convertible debentures, plus A1+ rating for INR 2,500 crore commercial papers.



[Click here to read more....](#)

### Embassy REIT bets on growth amid debt, leasing strength: Amit Shetty



Embassy Office Parks REIT raised ₹9,800 crore debt at low rates, targeting growth and refinancing. Strong leasing, embedded redevelopment, and GCC demand support a 50% NOI upside, while disciplined acquisitions and capital recycling aim to sustain long-term returns despite concentration risks.

[Click here to read more....](#)

## InvIT News

### Citius Transnet Investment Trust to open Rs 1,105 crore IPO on April 17



Citius Transnet Investment Trust IPO  
| Its units will be available for trading  
on the bourses effective April 29.

[Click here to read more....](#)

### NDR InvIT raises ₹410 crore via bonds to expand warehousing portfolio

NDR InvIT Trust announced raising ₹410 crore through the issuance of bonds primarily for the acquisition of logistics and warehousing portfolio across key markets in the country.



[Click here to read more....](#)

### JSA, SAM act on INR 6,000 crore Raajmarg Infra Investment Trust's IPO



RAAJMARG INFRA  
INVESTMENT TRUST

This IPO marks the largest in India's road sector, witnessed an oversubscription of nearly 14 times and involved the listing of units of Raajmarg Infra Investment Trust on BSE Limited and the National Stock Exchange of India Limited.

[Click here to read more....](#)