



An Initiative of

**EVENTELL**  
*We work even* GLOBAL



**INVESTMENT**  
TRUST INFO

**MONTHLY NEWSLETTER**

Volume 02 | Issue 02 | Feb 2026

*BILINGUAL: English & Hindi*



India's First  
Cross-Sector InvIT

**05**

Listed REITs and InvITs  
Price Performance

**09**

REIT &  
InvIT News

**11**

# 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



**India's First  
Cross-Sector  
InvIT  
05**

**Listed REITs  
and InvITs Price  
Performance  
09**



**REIT &  
InvIT News  
11**

# EDITORIAL



Dear Readers,

## Indian REITs Hit a New Distribution High—A Structural Story, Not a Cyclical Spike

In the third quarter of FY26, India's five listed Real Estate Investment Trusts (REITs) collectively distributed more than INR 2,450 crore to roughly 3.8 lakh unitholders—an all-time high for a single quarter. The milestone is more than a headline number. It signals the steady maturation of India's REIT market, underpinned by resilient Grade A leasing, improving balance-sheet access, and policy tailwinds that could reshape the next phase of growth.

Since the first listing in 2019, cumulative distributions have crossed INR 29,100 crore. The five trusts now manage over 185 million sq. ft., with the current market capitalisation of the five listed REITs standing at 1.80 lakh crores —no longer a niche allocation, but an institutional asset class with real scale.

### Policy Tailwinds: Credit Access and Asset Monetisation

Two policy developments deserve attention. First, the Reserve Bank of India has proposed allowing banks to lend directly to listed REITs, with an exposure cap of 49% of asset value from July 1, 2026. If implemented with clarity, this could reduce funding costs and diversify liability profiles, especially for acquisition-led growth.

Second, Budget 2026's proposal for dedicated REIT structures to monetise Central Public Sector Enterprises' real estate—potentially unlocking over ₹10 lakh crore—could deepen the pipeline. Done well, this would broaden supply while reinforcing governance and disclosure standards in public assets.

### The Structural Shift

India's REIT story is evolving from yield play to capital-market infrastructure. With stable distributions, improving regulatory architecture and a credible monetisation pipeline, the asset class is edging closer to global norms. The test now lies in execution—maintaining occupancy discipline, preserving balance-sheet prudence, and absorbing new supply without diluting returns.

If Q3 FY26 is any guide, Indian REITs are not merely distributing income—they are distributing confidence.

Best Wishes,  
N Srinivasa Moorthy  
Consulting Editor

# संपादकीय



प्रिय पाठकों,

भारतीय REITs ने वितरण में नया उच्च स्तर हासिल किया—यह एक संरचनात्मक कहानी है, न कि चक्रीय उछाल। वित्त वर्ष 26 की तीसरी तिमाही में, भारत के पांच सूचीबद्ध रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट्स (REITs) ने सामूहिक रूप से लगभग 3.8 लाख यूनिटधारकों को 2,450 करोड़ रुपये से अधिक का वितरण किया—जो एक ही तिमाही के लिए अब तक का सबसे उच्च स्तर है। यह उपलब्धि केवल एक सुर्खी भर नहीं है। यह भारत के REIT बाजार के क्रमिक परिपक्व होने का संकेत देती है, जिसे मजबूत ग्रेड A लीजिंग, बैलेंस शीट तक बेहतर पहुंच, और नीतिगत समर्थन बल प्रदान कर रहे हैं, जो विकास के अगले चरण को पुनर्प्राप्त कर सकते हैं।

2019 में पहली लिस्टिंग के बाद से, कुल वितरण 29,100 करोड़ रुपये को पार कर चुका है। ये पांच ट्रस्ट अब 185 मिलियन वर्ग फुट से अधिक का प्रबंधन कर रहे हैं, और पांचों सूचीबद्ध REITs का वर्तमान बाजार पूंजीकरण 1.80 लाख करोड़ रुपये है—यह अब कोई सीमित निवेश विकल्प नहीं रहा, बल्कि वास्तविक पैमाने के साथ एक संस्थागत परिसंपत्ति वर्ग बन चुका है।

## नीतिगत समर्थन: ऋण उपलब्धता और परिसंपत्ति मुद्रीकरण

दो नीतिगत विकास विशेष ध्यान देने योग्य हैं। पहला, भारतीय रिजर्व बैंक ने सूचीबद्ध REITs को बैंकों द्वारा सीधे ऋण देने की अनुमति देने का प्रस्ताव रखा है, जिसमें 1 जुलाई 2026 से परिसंपत्ति मूल्य का 49% तक एक्सपोजर सीमा निर्धारित की गई है। यदि इसे स्पष्टता के साथ लागू किया जाता है, तो यह वित्तपोषण लागत को कम कर सकता है और देनदारी प्रोफाइल में विविधता ला सकता है, विशेषकर अधिग्रहण-आधारित वृद्धि के लिए।

दूसरा, बजट 2026 में केंद्रीय सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रमों की अचल संपत्तियों के मुद्रीकरण के लिए समर्पित REIT संरचनाओं का प्रस्ताव—जिससे संभावित रूप से ₹10 लाख करोड़ से अधिक का मूल्य अनलॉक हो सकता है—पाइपलाइन को और गहरा कर सकता है। यदि इसे प्रभावी ढंग से लागू किया जाता है, तो यह आपूर्ति को व्यापक बनाएगा और सार्वजनिक परिसंपत्तियों में शासन एवं प्रकटीकरण मानकों को मजबूत करेगा।

## संरचनात्मक बदलाव

भारत की REIT कहानी अब केवल यील्ड-आधारित निवेश से आगे बढ़कर पूंजी बाजार अवसंरचना के रूप में विकसित हो रही है। स्थिर वितरण, बेहतर नियामकीय ढांचा और एक विश्वसनीय मुद्रीकरण पाइपलाइन के साथ, यह परिसंपत्ति वर्ग वैश्विक मानकों के और करीब पहुंच रहा है। अब असली परीक्षा क्रियान्वयन में है—ऑक्यूपेंसी अनुशासन बनाए रखना, बैलेंस शीट में विवेक बनाए रखना, और प्रतिफल को कम किए बिना नई आपूर्ति को समाहित करना।

यदि वित्त वर्ष 26 की तीसरी तिमाही कोई संकेत देती है, तो भारतीय REITs केवल आय का वितरण नहीं कर रहे—वे विश्वास का वितरण कर रहे हैं।

सादर शुभकामनाएँ,  
एन. श्रीनिवास मूर्ति  
कंसल्टिंग एडिटर

# INDIA'S FIRST CROSS-SECTOR INVIT UNDER NMP 2.0: REDEFINING THE ASSET MONETIZATION PARADIGM

Mr Srinivas Moorthy, Consulting Editor, InvTrust Info

India's infrastructure financing architecture is entering a decisive new phase with the proposal to establish the country's first cross-sector Infrastructure Investment Trust (InvIT) under the National Monetisation Pipeline (NMP) 2.0. After successfully operationalising sector-specific InvITs in roads, power transmission, renewable energy, and gas pipelines, the move toward a multi-sector platform signals a strategic shift-from fragmented monetisation to an integrated, portfolio-based approach.

Since the introduction of InvIT regulations by Securities and Exchange Board of India (SEBI), India has witnessed the steady maturation of the asset recycling model. High-quality operating infrastructure assets have been transferred into InvIT structures, enabling sponsors-both public and private-to unlock capital while providing investors with stable, yield-generating instruments. Under NMP 1.0, this model supported monetisation across highways (via NHAI InvIT), power transmission (PGCIL InvIT), and other asset classes. NMP 2.0 now seeks to deepen and broaden that framework.

A cross-sector InvIT would pool mature, revenue-generating assets across roads, power, ports, energy, logistics, and potentially urban infrastructure. The rationale is compelling. Infrastructure cash flows, though stable, are sector-specific in risk exposure-traffic volatility in toll roads, regulatory resets in power transmission, tariff sensitivity in ports, or demand cycles in energy assets. A diversified InvIT structure mitigates concentration risk by blending these cash-flow streams, thereby smoothing yield volatility and enhancing resilience.

From an investor standpoint, this structure aligns closely with global portfolio construction principles. Pension funds, sovereign wealth funds, insurance companies, and

long-duration capital providers typically seek diversified infrastructure exposure rather than single-sector bets. A multi-sector InvIT provides immediate scale, asset spread, and risk balancing-attributes that reduce perceived volatility and lower the overall cost of capital.

For the government, the implications are equally transformative. Instead of monetising assets through isolated transactions, a unified cross-sector platform could aggregate central and state government assets under one scalable vehicle. This enhances transparency, standardises governance frameworks, and strengthens investor confidence. Importantly, it allows India to signal policy continuity and structural depth-two factors critical for attracting long-term global capital.

If executed with robust governance standards, disciplined asset selection, and predictable regulatory oversight, India's first cross-sector InvIT under NMP 2.0 could evolve into a flagship national infrastructure platform-one that catalyses capital recycling while reinforcing fiscal prudence.

## **Strengthening Diversification, Lowering Cost of Capital, and Enhancing Scale**

The core economic advantage of a multi-sector InvIT lies in diversification. Infrastructure sectors are inherently exposed to different risk variables-economic cycles, commodity price fluctuations, regulatory interventions, climatic conditions, and technological disruptions. A single-sector InvIT may deliver attractive yields but remains vulnerable to sector-specific shocks. By contrast, a cross-sector platform distributes risk across varied asset classes, creating a more stable distribution profile.

Consider the interplay between toll roads and power transmission assets. Toll roads may experience traffic-linked revenue fluctuations during economic slowdowns, while regulated transmission assets often benefit from fixed returns based on availability. Ports may be influenced by trade volumes, whereas renewable energy projects operate under long-term power purchase agreements. Combining these asset types in one vehicle creates natural hedging effects.

This risk balancing directly impacts cost of funds. Investors price risk based on cash-flow predictability and portfolio concentration. A diversified asset base lowers perceived risk, enabling tighter yield spreads and improved valuations. For sponsors, this translates into more efficient capital recycling. For the government, it reduces fiscal pressure by optimising monetisation proceeds.

Scale is another decisive factor. Global institutional investors increasingly prefer large, investable platforms capable of deploying significant capital. Smaller, sector-specific InvITs may struggle to meet the scale requirements of global pension funds. A multi-sector InvIT with substantial asset aggregation can become a core allocation vehicle within global infrastructure portfolios.

Additionally, a cross-sector structure encourages better asset lifecycle management. Mature brownfield assets can be monetised into the InvIT, while proceeds are re-deployed into greenfield projects. This creates a virtuous cycle-development, stabilisation, monetisation, reinvestment. Such capital recycling accelerates infrastructure creation without expanding sovereign debt burdens. Operationally, the success of this model will depend on standardised asset valuation methodologies, transparent cash-flow disclosures, disciplined leverage policies, and alignment of sponsor-manager interests. Governance safeguards must remain central to the structure. Independent trustees, professional asset managers, and strong distribution discipline will determine long-term credibility. In essence, the proposed cross-sector InvIT represents a structural upgrade to India's monetisation framework-transforming isolated asset transfers into a diversified national infrastructure investment platform.

### **A Scalable National Platform for Long-Term Institutional Capital**

Beyond financial engineering, the multi-sector InvIT carries strategic significance. India's infrastructure ambitions-spanning highways, renewable energy, logistics

corridors, ports, and urban assets-require trillions of rupees in sustained investment. Traditional public financing alone cannot bridge this gap. Mobilising patient, long-term capital is imperative.

A cross-sector InvIT under NMP 2.0 can serve as a bridge between sovereign asset ownership and global institutional capital. By bringing together central and state government assets under a unified platform, it enhances coherence and reduces fragmentation. States with high-quality operating assets can participate in the structure, thereby gaining access to deeper capital pools without sacrificing operational oversight.

Investor confidence, however, will hinge on predictability. Stable regulatory frameworks, consistent taxation policies, and credible dispute-resolution mechanisms are non-negotiable. The InvIT must maintain disciplined leverage, transparent distribution policies, and prudent reinvestment strategies. If structured conservatively, it can emerge as a benchmark instrument-comparable in stature to leading global infrastructure funds.

Furthermore, the platform could catalyse secondary market depth. A large, diversified InvIT with strong institutional participation would enhance liquidity in listed infrastructure instruments, encouraging broader participation from domestic mutual funds, insurance companies, and retail investors.

From a macroeconomic perspective, this initiative strengthens India's fiscal sustainability. Asset monetisation is not privatisation; it is capital recycling. Ownership remains aligned with national priorities while operational efficiency improves through professional management and market discipline. The proceeds fund new infrastructure creation, supporting growth without excessive borrowing.

For industry stakeholders, including infrastructure developers, financial institutions, and advisory bodies, this initiative marks an inflection point. It signals that India is transitioning from opportunistic monetisation to structured infrastructure capital markets development. If designed with clarity, executed with discipline, and governed with transparency, India's first cross-sector InvIT under NMP 2.0 could redefine the country's infrastructure financing ecosystem-creating a scalable, diversified, and globally credible platform that anchors the next decade of asset monetisation and long-term capital mobilisation.

# एनएमपी 2.0 के तहत भारत का पहला क्रॉस-सेक्टर InvIT: परिसंपत्ति मुद्रीकरण प्रतिमान को पुनर्परिभाषित करता हुआ

श्री श्रीनिवास मूर्ति, कंसल्टिंग एडिटर, इन्वेट्रस्ट इन्फो

राष्ट्रीय मुद्रीकरण पाइपलाइन (NMP) 2.0 के तहत देश के पहले क्रॉस-सेक्टर इन्फ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट (InvIT) की स्थापना के प्रस्ताव के साथ भारत की अवसंरचना वित्तपोषण संरचना एक निर्णायक नए चरण में प्रवेश कर रही है। सड़कों, विद्युत संचरण, नवीकरणीय ऊर्जा और गैस पाइपलाइनों में क्षेत्र-विशिष्ट InvITs के सफल संचालन के बाद, बहु-क्षेत्रीय प्लेटफॉर्म की ओर यह कदम एक रणनीतिक बदलाव का संकेत देता है—खंडित मुद्रीकरण से एक एकीकृत, पोर्टफोलियो-आधारित दृष्टिकोण की ओर।

भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (SEBI) द्वारा InvIT विनियमों की शुरुआत के बाद से, भारत ने परिसंपत्ति पुनर्चक्रण मॉडल का क्रमिक परिपक्वता की ओर अग्रसर होना देखा है। उच्च गुणवत्ता वाली परिचालन अवसंरचना परिसंपत्तियों को InvIT संरचनाओं में स्थानांतरित किया गया है, जिससे प्रायोजकों—चाहे सार्वजनिक हों या निजी—को पूंजी अनलॉक करने में सहायता मिली है, साथ ही निवेशकों को स्थिर, प्रतिफल-उत्पन्न करने वाले साधन उपलब्ध हुए हैं। NMP 1.0 के तहत, इस मॉडल ने राजमार्गों (NHAI InvIT के माध्यम से), विद्युत संचरण (PGCIL InvIT) और अन्य परिसंपत्ति वर्गों में मुद्रीकरण को समर्थन दिया। अब NMP 2.0 इस ढांचे को और गहरा तथा व्यापक बनाने का प्रयास कर रहा है।

एक क्रॉस-सेक्टर InvIT सड़कों, बिजली, बंदरगाहों, ऊर्जा, लॉजिस्टिक्स और संभावित रूप से शहरी अवसंरचना जैसे क्षेत्रों में परिपक्व, राजस्व उत्पन्न करने वाली परिसंपत्तियों को एक साथ समाहित करेगा। इसका तर्क अत्यंत मजबूत है। अवसंरचना से प्राप्त नकदी प्रवाह भले ही स्थिर हों, लेकिन उनमें क्षेत्र-विशिष्ट जोखिम मौजूद रहते हैं—टोल सड़कों में यातायात की अस्थिरता, विद्युत संचरण में नियामकीय पुनर्संतुलन, बंदरगाहों में टैरिफ संवेदनशीलता, या ऊर्जा परिसंपत्तियों में मांग चक्र। एक विविधीकृत InvIT संरचना इन नकदी प्रवाहों को मिलाकर एकाग्रता जोखिम को कम करती है, जिससे प्रतिफल में उतार-चढ़ाव को संतुलित किया जा सकता है और स्थिरता को बढ़ाया जा सकता है। निवेशक के दृष्टिकोण से, यह संरचना वैश्विक पोर्टफोलियो निर्माण सिद्धांतों के साथ घनिष्ठ रूप से मेल खाती है। पेंशन फंड, सॉवरेन वेल्थ फंड, बीमा कंपनियां और दीर्घावधि पूंजी प्रदाता आमतौर पर एकल-क्षेत्रीय निवेश के बजाय विविधीकृत अवसंरचना एक्सपोजर

को प्राथमिकता देते हैं। एक बहु-क्षेत्रीय InvIT तत्काल पैमाना, परिसंपत्ति विविधता और जोखिम संतुलन प्रदान करता है—ऐसी विशेषताएं जो मानी जाने वाली अस्थिरता को कम करती हैं और पूंजी की कुल लागत को घटाती हैं।

सरकार के लिए इसके प्रभाव समान रूप से परिवर्तनकारी हैं। अलग-अलग लेनदेन के माध्यम से परिसंपत्तियों के मुद्रीकरण के बजाय, एक एकीकृत क्रॉस-सेक्टर प्लेटफॉर्म केंद्रीय और राज्य सरकार की परिसंपत्तियों को एक स्केलेबल ढांचे के तहत एकत्रित कर सकता है। इससे पारदर्शिता बढ़ती है, शासन ढांचे का मानकीकरण होता है और निवेशकों का विश्वास मजबूत होता है। महत्वपूर्ण रूप से, यह भारत को नीतिगत निरंतरता और संरचनात्मक गहराई का संकेत देने में सक्षम बनाता है—जो दीर्घकालिक वैश्विक पूंजी को आकर्षित करने के लिए दो अत्यंत महत्वपूर्ण कारक हैं।

यदि मजबूत शासन मानकों, अनुशासित परिसंपत्ति चयन और पूर्वानुमेय नियामकीय निगरानी के साथ इसे लागू किया जाता है, तो NMP 2.0 के तहत भारत का पहला क्रॉस-सेक्टर InvIT एक प्रमुख राष्ट्रीय अवसंरचना प्लेटफॉर्म के रूप में विकसित हो सकता है—जो पूंजी पुनर्चक्रण को गति देने के साथ-साथ राजकोषीय अनुशासन को भी सुदृढ़ करेगा।

## विविधीकरण को सुदृढ़ करना, पूंजी की लागत कम करना और पैमाना बढ़ाना

एक बहु-क्षेत्रीय InvIT का मुख्य आर्थिक लाभ विविधीकरण में निहित है। अवसंरचना क्षेत्र स्वभावतः विभिन्न जोखिम कारकों के प्रति संवेदनशील होते हैं—आर्थिक चक्र, वस्तु मूल्य उतार-चढ़ाव, नियामकीय हस्तक्षेप, जलवायु परिस्थितियां और तकनीकी परिवर्तन। एकल-क्षेत्रीय InvIT आकर्षक प्रतिफल दे सकता है, लेकिन वह क्षेत्र-विशिष्ट झटकों के प्रति अधिक संवेदनशील रहता है। इसके विपरीत, एक क्रॉस-सेक्टर प्लेटफॉर्म विभिन्न परिसंपत्ति वर्गों में जोखिम को वितरित करता है, जिससे एक अधिक स्थिर वितरण प्रोफाइल बनती है।

टोल सड़कों और विद्युत संचरण परिसंपत्तियों के बीच पारस्परिक प्रभाव को देखें। आर्थिक मंदी के दौरान टोल सड़कों में यातायात-

आधारित राजस्व में उतार-चढ़ाव हो सकता है, जबकि विनियमित संचरण परिसंपत्तियां अक्सर उपलब्धता के आधार पर निश्चित प्रतिफल प्रदान करती हैं। बंदरगाह व्यापार मात्रा से प्रभावित हो सकते हैं, जबकि नवीकरणीय ऊर्जा परियोजनाएं दीर्घकालिक बिजली खरीद समझौतों के तहत संचालित होती हैं। इन परिसंपत्ति प्रकारों को एक ही प्लेटफॉर्म में संयोजित करने से स्वाभाविक हेजिंग प्रभाव उत्पन्न होते हैं।

यह जोखिम संतुलन सीधे तौर पर पूंजी की लागत को प्रभावित करता है। निवेशक जोखिम का मूल्यांकन नकदी प्रवाह की पूर्वानुमेयता और पोर्टफोलियो एकाग्रता के आधार पर करते हैं। एक विविधीकृत परिसंपत्ति आधार मानी जाने वाली जोखिम को कम करता है, जिससे यील्ड स्प्रेड कम होते हैं और मूल्यांकन में सुधार होता है। प्रायोजकों के लिए, इसका अर्थ अधिक कुशल पूंजी पुनर्चक्रण है। सरकार के लिए, यह मुद्राीकरण प्राप्ति को अनुकूलित करके राजकोषीय दबाव को कम करता है।

पैमाना एक और निर्णायक कारक है। वैश्विक संस्थागत निवेशक अब बड़े, निवेश-योग्य प्लेटफॉर्म को प्राथमिकता देते हैं, जो पर्याप्त पूंजी तैनात करने में सक्षम हों। छोटे, क्षेत्र-विशिष्ट InvITs वैश्विक पेंशन फंडों की पैमाने संबंधी आवश्यकताओं को पूरा करने में कठिनाई महसूस कर सकते हैं। पर्याप्त परिसंपत्ति समेकन वाला एक बहु-क्षेत्रीय InvIT वैश्विक अवसंरचना पोर्टफोलियो में एक मुख्य आवंटन साधन बन सकता है।

इसके अतिरिक्त, एक क्रॉस-सेक्टर संरचना बेहतर परिसंपत्ति जीवनचक्र प्रबंधन को प्रोत्साहित करती है। परिपक्व ब्राउनफील्ड परिसंपत्तियों को InvIT में मुद्राीकृत किया जा सकता है, जबकि प्राप्त आय को ग्रीनफील्ड परियोजनाओं में पुनर्निवेशित किया जाता है। इससे एक सुदृढ़ चक्र बनता है—विकास, स्थिरीकरण, मुद्राीकरण, पुनर्निवेश। ऐसा पूंजी पुनर्चक्रण संप्रभु ऋण भार को बढ़ाए बिना अवसंरचना निर्माण को गति देता है। संचालनात्मक रूप से, इस मॉडल की सफलता मानकीकृत परिसंपत्ति मूल्यांकन पद्धतियों, पारदर्शी नकदी प्रवाह प्रकटीकरण, अनुशासित लीवरेज नीतियों और प्रायोजक-प्रबंधक हितों के संरेखण पर निर्भर करेगी। शासन संबंधी सुरक्षा उपाय इस संरचना के केंद्र में बने रहने चाहिए। स्वतंत्र न्यासी, पेशेवर परिसंपत्ति प्रबंधक और मजबूत वितरण अनुशासन दीर्घकालिक विश्वसनीयता को निर्धारित करेंगे।

मूलतः, प्रस्तावित क्रॉस-सेक्टर InvIT भारत के मुद्राीकरण ढांचे में एक संरचनात्मक उन्नयन का प्रतिनिधित्व करता है—जो अलग-अलग परिसंपत्ति हस्तांतरणों को एक विविधीकृत राष्ट्रीय अवसंरचना निवेश प्लेटफॉर्म में परिवर्तित करता है।

### दीर्घकालिक संस्थागत पूंजी के लिए एक स्केलेबल राष्ट्रीय प्लेटफॉर्म

वित्तीय संरचना से परे, बहु-क्षेत्रीय InvIT का रणनीतिक महत्व भी है। भारत की अवसंरचना महत्वाकांक्षाएं—जिनमें राजमार्ग, नवीकरणीय ऊर्जा, लॉजिस्टिक्स कॉरिडोर, बंदरगाह और शहरी

परिसंपत्तियां शामिल हैं—निरंतर निवेश के रूप में लाखों करोड़ रुपये की मांग करती हैं। पारंपरिक सार्वजनिक वित्तपोषण अकेले इस अंतर को पाट नहीं सकता। धैर्यशील, दीर्घकालिक पूंजी को जुटाना अनिवार्य है।

NMP 2.0 के तहत एक क्रॉस-सेक्टर InvIT संप्रभु परिसंपत्ति स्वामित्व और वैश्विक संस्थागत पूंजी के बीच एक सेतु के रूप में कार्य कर सकता है। केंद्रीय और राज्य सरकार की परिसंपत्तियों को एक एकीकृत प्लेटफॉर्म के तहत लाकर, यह समन्वय को बढ़ाता है और विखंडन को कम करता है। उच्च गुणवत्ता वाली परिचालन परिसंपत्तियों वाले राज्य इस संरचना में भाग ले सकते हैं, जिससे उन्हें परिचालन नियंत्रण बनाए रखते हुए गहरे पूंजी स्रोतों तक पहुंच मिलती है।

हालांकि, निवेशकों का विश्वास पूर्वानुमेयता पर निर्भर करेगा। स्थिर नियामकीय ढांचे, सुसंगत कर नीतियां और विश्वसनीय विवाद-निपटान तंत्र अपरिहार्य हैं। InvIT को अनुशासित लीवरेज, पारदर्शी वितरण नीतियां और विवेकपूर्ण पुनर्निवेश रणनीतियां बनाए रखनी होंगी। यदि इसे संतुलित और सावधानीपूर्वक संरचित किया जाता है, तो यह एक मानक साधन के रूप में उभर सकता है—जो प्रमुख वैश्विक अवसंरचना फंडों के समकक्ष हो।

इसके अतिरिक्त, यह प्लेटफॉर्म द्वितीयक बाजार की गहराई को भी प्रोत्साहित कर सकता है। मजबूत संस्थागत भागीदारी के साथ एक बड़ा, विविधीकृत InvIT सूचीबद्ध अवसंरचना साधनों में तरलता बढ़ाएगा, जिससे घरेलू म्यूचुअल फंड, बीमा कंपनियों और खुदरा निवेशकों की व्यापक भागीदारी को बढ़ावा मिलेगा।

मैक्रोइकोनॉमिक दृष्टिकोण से, यह पहल भारत की राजकोषीय स्थिरता को मजबूत करती है। परिसंपत्ति मुद्राीकरण निजीकरण नहीं है; यह पूंजी पुनर्चक्रण है। स्वामित्व राष्ट्रीय प्राथमिकताओं के अनुरूप बना रहता है, जबकि पेशेवर प्रबंधन और बाजार अनुशासन के माध्यम से परिचालन दक्षता में सुधार होता है। प्राप्त आय का उपयोग नई अवसंरचना निर्माण में किया जाता है, जिससे अत्यधिक उधारी के बिना विकास को समर्थन मिलता है।

उद्योग के हितधारकों—जिनमें अवसंरचना डेवलपर्स, वित्तीय संस्थान और परामर्श निकाय शामिल हैं—के लिए यह पहल एक महत्वपूर्ण मोड़ का संकेत देती है। यह दर्शाता है कि भारत अवसंरचना मुद्राीकरण से संरचित अवसंरचना पूंजी बाजार विकास की ओर बढ़ रहा है।

यदि इसे स्पष्टता के साथ डिजाइन किया जाए, अनुशासन के साथ लागू किया जाए और पारदर्शिता के साथ संचालित किया जाए, तो NMP 2.0 के तहत भारत का पहला क्रॉस-सेक्टर InvIT देश के अवसंरचना वित्तपोषण पारिस्थितिकी तंत्र को पुनर्परिभाषित कर सकता है—एक ऐसा स्केलेबल, विविधीकृत और वैश्विक स्तर पर विश्वसनीय प्लेटफॉर्म तैयार करते हुए, जो परिसंपत्ति मुद्राीकरण और दीर्घकालिक पूंजी संचयन के अगले दशक को आधार प्रदान करे।

# 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	434.00	18.78	23.01	21.33	21.33
Mindspace REIT (August 2020)	275	491.00	17.45	21.95	19.16	19.16
Brookfield REIT (February 2021)	275	352.06	15.90	19.25	17.75	17.75
Nexus REIT (May 2023)	103	161.05	6.80	8.36	7.07	7.07
Knowledge Realty (August 2025)	103	125.00	3.13	-	-	-

As of 20-02-2026. 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	61.57	5.00	8.00	8.00	8.00
IndiGrid Infrastructural Trust (June 2017)	100	164.04	12.00	15.35	14.10	13.35
POWERGRID Infrastructure Investment Trust (May 2021)	100	89.88	9.00	9.00	12.00	12.00
Indus Infra Trust (March 2024)	100	121.76	10.00	8.95	3.00	NA
Capital Infra Trust (January 2025)	99	73.30	8.31	12.71	-	-
Anantam Highways Trust	103	103.75	-	-	-	-

\*As of 20-02-2026. 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	Remarks
(Last Traded price)	Remarks	100	150.00	Moderately traded
Altius Telecom Infra Trust	Mar-19	100	165.00	Moderately traded
National Highways Infra Trust	Oct-20	100	155.00	Actively traded
Shrem InvIT	Feb-21	100	99.99	Actively traded
Anzen India Energy Yield Plus Trust	Jan-22	100	118.00	Actively traded
Cube Highways Trust	Aug-22	100	140.00	Actively traded
Vertis Infrastructure trust	Aug-22	100	109.85	Actively traded
Energy Infrastructural Trust	Jan-19	100	84.85	Actively traded
NDR InvIT Trust	Jan-23	100	125.25	Actively traded
TVS Infrastructure Trust	Apr-24	100	114.00	Moderately traded
Sustainable Energy Infra Trust	Aug-23	100	125.00	Moderately traded
Roadstar Infra Investment Trust	Dec-20	100	60.01	Moderately traded
Intelligent Supply Chain Infra-structure Trust	Feb-23	100	125.00	Quoted, no recent trades
Interise Trust	Mar-18	100	109.75	Quoted, no recent trades
IRB INFRASTRUCTURE TRUST	Nov-19	100	220.22	Quoted, no recent trades
Nxt-Infra Trust	Nov-23	100	100.05	Quoted, no recent trades
Maple Infrastructure Trust	Feb-20	100	145.60	Quoted, no recent trades
Oriental InfraTrust	Mar-19	100	-	No observable market
Digital Fibre Infrastructure Trust	Mar-19	100	-	No observable market

As of 20.02.2026

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

Source: NSE, BSE and other sources

Source: NSE, BSE and other sources

# Indian REIT & InvIT News

## REIT News

### Indian REITs outperform Singapore, Japan and Hong Kong with 8.9% five-year returns: Anarock



Indian REITs have delivered 8.9% annualised returns over the past five years, outperforming Asian peers. With a GAV of ₹2.3 lakh crore, strong occupancies, rising distributions and only one-third of REIT-ready assets monetised, the sector offers significant growth headroom, says Anarock.

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

### REITs at take-off stage, big opportunity for investors amid PSU land monetisation

Government's push to monetise PSU land via REITs could accelerate the next phase of India's real estate investment market

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



### Nexus Select Trust declares ₹359 crore distribution to unitholders for Q3 FY26



Nexus Select Trust will distribute Rs 358.60 crore to its unitholders for the quarter ending December 2025. The real estate investment trust reported a consolidated net profit of Rs 139.40 crore for the October-December period. Total income also rose to Rs 691.93 crore.

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

## InvIT News

### IndiGrid Revenue Up 11.7%, Buys Projects Worth INR 2.9K Cr



IndiGrid Infrastructure Trust reported a solid Q3FY26 with revenue climbing 11.7% year-on-year to INR 862 Cr and EBITDA rising 13% to INR 784.3 Cr. The trust maintained its Distribution Per Unit (DPU) at INR 4, reaffirming its full-year guidance of INR 16, while strengthening its asset pipeline with acquisitions totalling approximately INR 2,900 Cr, including Gadag Transmission and two under-construction projects via EnerGrid. However, a dip in transmission asset collections to 90% and muted Net Cash Flow from Distribution warrant attention.

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

### NHAI InvIT Opens Highway Assets to Retail Investors

The National Highways Authority of India (NHAI) has transferred Rs 9,500 crore worth of national highway sections, spanning 260 km across four states, to its inaugural public Infrastructure Investment Trust (InvIT), Raajmarg Infra Investment Trust (RIIT). This move aims to unlock value from operational assets and provide retail investors direct access to income-generating infrastructure. NHAI plans to inject an additional 1,500 km of assets into RIIT over the next three to five years, signaling a sustained strategy to broaden public participation and capital recycling within the sector.



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

### NDR InvIT expands into Hosur with Rs 285 cr acquisition



NDR InvIT Trust has acquired a 1.78 million sq. ft. Grade-A, fully operational warehousing asset in Hosur, Tamil Nadu, for a total consideration of approximately Rs 285 crore. The transaction will be executed through a mix of cash consideration and unit swap

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