



An Initiative of

EVENTELL
We work even GLOBAL



MONTHLY NEWSLETTER

Volume 03 | Issue 05 | May 2026

BILINGUAL: English & Hindi



The ₹2.5-Lakh-Crore Footprint:
Inside India's Listed REIT
Ecosystem

06

Listed REITs and InvITs
Price Performance

12

REIT &
InvIT News

14

TEAM MEMBERS



DIRECTOR & CEO
G Srivatsava

DIRECTOR & COO
Vinayak Meharwade

CMO-Precious Metals
Abhinaya S

CONTENT TEAM
N Srinivasa Moorthy
Khushi Verma
Prathik Tambre

CMO-Agri
Swapna B E

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 | Sindhu Hosmani
Shravya | G C Shrivanthi | 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
Web: www.invtrustinfo.com, www.eventellglobal.com

Table of content



The ₹2.5-Lakh-Crore
Footprint: Inside
India's Listed REIT
Ecosystem

06

Listed REITs
and InvITs Price
Performance

12



**REIT &
InvIT News**

14

EDITORIAL



Dear Readers,

States Turn to InvITs to Unlock Infrastructure Capital

Sub-national Asset Monetization in India has reached a critical inflection point. Driven by the regulatory push from the Securities and Exchange Board of India (SEBI) to deepen public market liquidity, some State Governments are turning to Infrastructure Investment Trusts (InvITs) to unlock trapped capital. While central agencies such as the National Highways Authority of India (NHAI) have institutionalized this path and have unlocked over ₹28,300 crore in recent monetization rounds, the State Governments have historically lagged. That trend is likely to shift as a clear pipeline of pioneers emerges.

The State Pipeline:

The momentum toward State-level execution is uneven but accelerating, led by three key

States:

Maharashtra (Frontrunner): Maharashtra is the most advanced in the pipeline, driven by active, tripartite discussions between the state government, SEBI, and industry bodies. Maharashtra is already drafting baseline documentation and model agreements targeting a formal asset monetization policy rollout within the next four to five months.

Rajasthan (Fast Follower): Following a brief strategic pause, Rajasthan has revived its monetization push. The state has re-entered active discussions with regulators, positioning itself as the second-most advanced state in the country.

Uttar Pradesh (Early Stage): Discussions with Uttar Pradesh remain in a nascent, exploratory phase as the state begins evaluating the InvIT route to fund its aggressive expressway and utility expansions.

Despite strong regulatory backing, executing state-level InvITs requires overcoming a fundamental hurdle- asset pricing. Unlike central government agencies-such as the National Highways Authority of India (NHAI)-which leverage a mature, institutionalized framework for asset recycling, state governments lack a standardized playbook. They face a steep learning curve in establishing baseline asset valuations, projecting future yields, and structuring legally sound asset-transfer mechanisms. Consequently, independent asset pricing has emerged as the primary operational friction point preventing states from successfully scaling their infrastructure monetization programs.

The timing of this state-level shift aligns with India's broader fiscal strategy. Under the National Monetization Pipeline (NMP), asset recycling has unlocked over ₹1.5 lakh crore nationally, acting as a vital capital multiplier. As central capital expenditures scale-reinforced by the Union Budget's massive infrastructure allocations-states must increasingly tap public markets to self-finance their local balance sheets. If Maharashtra successfully establishes a viable asset-pricing framework over the coming months, it will create the definitive, repeatable playbook for other states across India.

Best Wishes,
N Srinivasa Moorthy
Consulting Editor

संपादकीय



प्रिय पाठकों,

इंफ्रास्ट्रक्चर पूंजी को अनलॉक करने के लिए राज्यों का InvITs की ओर रुख

भारत में उप-राष्ट्रीय परिसंपत्ति मुद्रीकरण एक महत्वपूर्ण मोड़ पर पहुँच चुका है। भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (SEBI) के नियामकीय प्रोत्साहन से प्रेरित होकर, जो सार्वजनिक बाजारों में तरलता बढ़ाने के लिए है, कुछ राज्य सरकारें फंसी हुई पूंजी को मुक्त करने के लिए इंफ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट्स (InvITs) का सहारा ले रही हैं। जहाँ केंद्रीय एजेंसियाँ जैसे राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (NHAI) ने इस मार्ग को संस्थागत रूप दे दिया है और हाल की मुद्रीकरण प्रक्रियाओं में ₹28,300 करोड़ से अधिक जुटाए हैं, वहीं राज्य सरकारें ऐतिहासिक रूप से पीछे रही हैं। लेकिन अब यह प्रवृत्ति बदलने की संभावना है क्योंकि अग्रणी राज्यों की एक स्पष्ट पाइपलाइन उभर रही है।

राज्य पाइपलाइन:

राज्य-स्तरीय कार्यान्वयन की दिशा में गति असमान लेकिन तेज़ होती जा रही है, जिसका नेतृत्व तीन प्रमुख राज्य कर रहे हैं:

महाराष्ट्र (अग्रणी): महाराष्ट्र इस पाइपलाइन में सबसे आगे है, जहाँ राज्य सरकार, SEBI और उद्योग निकायों के बीच त्रिपक्षीय सक्रिय चर्चा चल रही है। महाराष्ट्र पहले से ही आधारभूत दस्तावेज और मॉडल समझौतों का मसौदा तैयार कर रहा है, जिसका लक्ष्य अगले चार से पाँच महीनों के भीतर औपचारिक एसेट मोनेटाइजेशन नीति लागू करना है।

राजस्थान (तेज़ अनुयायी): एक संक्षिप्त रणनीतिक विराम के बाद राजस्थान ने अपनी मोनेटाइजेशन पहल को पुनः शुरू कर दिया है। राज्य ने नियामकों के साथ सक्रिय चर्चाओं में फिर से प्रवेश किया है, जिससे वह देश में दूसरा सबसे उन्नत राज्य बन गया है।

उत्तर प्रदेश (प्रारंभिक चरण): उत्तर प्रदेश के साथ चर्चा अभी शुरुआती और अन्वेषणात्मक चरण में है, जहाँ राज्य अपने आक्रामक एक्सप्रेसवे और यूटिलिटी विस्तार को वित्तपोषित करने के लिए InvIT मार्ग का मूल्यांकन कर रहा है।

मजबूत नियामकीय समर्थन के बावजूद, राज्य-स्तरीय InvITs के क्रियान्वयन में एक मौलिक बाधा का सामना करना पड़ता है—एसेट प्राइसिंग। केंद्रीय सरकारी एजेंसियाँ जैसे राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (NHAI), जो एसेट रिसाइक्लिंग के लिए एक परिपक्व और संस्थागत ढाँचे का उपयोग करती हैं, के विपरीत राज्य सरकारों के पास कोई मानकीकृत कार्यप्रणाली (प्लेबुक) नहीं है। उन्हें बेसलाइन एसेट वैल्यूएशन स्थापित करने, भविष्य की यील्ड का अनुमान लगाने और कानूनी रूप से सुदृढ़ एसेट-ट्रांसफर तंत्र तैयार करने में एक तीव्र सीखने की प्रक्रिया से गुजरना पड़ता है। परिणामस्वरूप, स्वतंत्र एसेट प्राइसिंग एक प्रमुख परिचालन बाधा के रूप में उभरी है, जो राज्यों को अपने इंफ्रास्ट्रक्चर मोनेटाइजेशन कार्यक्रमों को सफलतापूर्वक बड़े पैमाने पर विस्तार करने से रोक रही है। इस राज्य-स्तरीय बदलाव का समय भारत की व्यापक राजकोषीय रणनीति के अनुरूप है। नेशनल मोनेटाइजेशन पाइपलाइन (NMP) के तहत, एसेट रिसाइक्लिंग ने राष्ट्रीय स्तर पर ₹1.5 लाख करोड़ से अधिक की राशि अनलॉक की है, जो एक महत्वपूर्ण पूंजी गुणक (capital multiplier) के रूप में कार्य कर रही है।

केंद्रीय पूंजीगत व्यय के विस्तार के साथ—जो केंद्रीय बजट के विशाल इंफ्रास्ट्रक्चर आवंटनों से और मजबूत हुआ है—राज्यों को अपने स्थानीय बैलेंस शीट को स्व-वित्तपोषित करने के लिए तेजी से सार्वजनिक बाजारों का सहारा लेना होगा। यदि महाराष्ट्र आने वाले महीनों में एक व्यवहार्य एसेट-प्राइसिंग ढाँचा सफलतापूर्वक स्थापित कर लेता है, तो यह पूरे भारत में अन्य राज्यों के लिए एक निश्चित और दोहराने योग्य (repeatable) कार्यप्रणाली तैयार करेगा।

सादर शुभकामनाएँ,
एन. श्रीनिवास मूर्ति
कंसल्टिंग एडिटर

THE ₹2.5 LAKH-CRORE FOOTPRINT: INSIDE INDIA'S LISTED REIT ECOSYSTEM

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

The Indian real estate investment landscape has undergone a monumental shift. Once defined by fragmented, opaque, and illiquid capital deployment, the market has institutionalized via Real Estate Investment Trusts (REITs). What began in 2019 with a single listing has evolved into a powerhouse asset class. Today, five publicly listed REITs command a combined asset under management (AUM) exceeding ₹2,50,000 crore, managing prime commercial footprints that serve as the backbone for global corporations and modern retail networks.

This cover story analyzes the leased and rented areas, tier-based geographical spreads, and tenant profiles driving these five vehicle architectures: Embassy Office Parks REIT, Mindspace Business Parks REIT, Brookfield India Real Estate Trust (BIRET), Nexus Select Trust, and the newly listed Knowledge Realty Trust.

Portfolio Size, Leasable Area, and Occupancy

India's listed REITs are divided into two operational segments: Commercial Office Infrastructure (Embassy, Mindspace, Brookfield, Knowledge) and Organized Retail Consumptive Space (Nexus Select). Driven heavily by the structural proliferation of Global Capability Centers (GCCs), these trusts maintain incredibly resilient tenant occupancy rates, outperforming wider commercial real estate averages.

- **Embassy Office Parks REIT:** Remains Asia's largest office REIT by scale. It controls a 52.5 million square feet (msf) portfolio (\$43.5\text{ msf}\$ completed operational area) across 14 major commercial offices and 110 corporate buildings. Its core portfolio occupancy stands strong at 93%.
- **Mindspace Business Parks REIT:** Co-sponsored by K Raheja Corp and Blackstone, Mindspace commands a highly high-grade portfolio of 33.2 msf (\$26\text{ msf}+\$ operational), operating at an elite 93.8% occupancy framework.
- **Brookfield India Real Estate Trust (BIRET):** Backed by global asset major Brookfield, BIRET has expanded through strategic acquisitions to control over 25 msf of commercial space. Its committed operational occupancy tracks firmly at 90%.
- **Nexus Select Trust:** Standing as India's first and only pure-play retail mall REIT, Nexus controls 17 operational high-density shopping malls spanning 10 msf of total asset footprint, showcasing a sector-leading occupancy of 95.2%.
- **Knowledge Realty Trust:** The newest institutional office entrant, listed as a specialized commercial platform backed by Blackstone and Embassy syndications, manages a growing, high-quality office footprint valued at an initial capitalization of ~₹3,000 crore.

Geographical Spread: Tier 1 Dominance vs. Tier 2 Expansion

The geographic distribution of Indian REITs reflects their asset classes. Office REITs are hyper-concentrated in a handful of Tier 1 tech hubs, while the sole retail REIT leverages consumption growth across both Tier 1 and Tier 2 cities.

Office REIT Spreads (Embassy, Mindspace, Brookfield, Knowledge)

For office trusts, real estate is concentrated across prime micro-markets in a few key gateway metropolitan centers:

- **Bengaluru (The Anchor):** Serves as the primary engine for office REIT valuations. It hosts Embassy's crown jewels (Embassy Manyata Business Park at \$16.2\text{ msf}\$ and Embassy TechVillage), capturing over 50% of Embassy's cumulative gross rentals.
- **Hyderabad & Pune:** Form the core of Mindspace REIT's asset configuration. Hyderabad's massive IT corridors provide the necessary campus scale required by global technology companies, while Pune provides secondary support across both Mindspace and Embassy portfolios.
- **Mumbai MMR & NCR:** Serve as high-rental financial anchors. Brookfield (BIRET) holds strategic assets in Gurugram and Noida, balancing its portfolio against premium micro-markets in Mumbai and Kolkata.

Retail REIT Spreads (Nexus Select Trust)

Unlike its office peers, Nexus Select Trust relies on geographic diversification across 14 different Indian cities. This footprint balances Tier 1 infrastructure with rising purchasing power in Tier 2 cities:

- **Tier 1 Footprint:** Includes marquee flagship retail centers such as Select CITYWALK (New Delhi) and major assets across Mumbai, Bengaluru, Pune, and Hyderabad.
- **Tier 2 Penetration:** Nexus explicitly captures regional demand via prime retail installations in Chandigarh, Amritsar, Udaipur, Indore, Bhubaneswar, Mysore, and Ahmedabad. These Tier 2 centers feature low supply pipelines and higher tenant retention rates, capturing structural shifts in organized retail consumption outside traditional mega-cities.

Tenant Profiles and Sector Categories

The structural stability of Indian REIT distributions relies entirely on the credit risk profiles of their renters. Rather than relying on volatile domestic startups, India's office REITs are anchored by global corporations, while the retail segment relies on large corporate consumer brands.

Office REITs: Driven by Global Capability Centers (GCCs)

The single most critical trend in the office REIT space is the dominance of Global Capability Centers (GCCs). No longer used as simple back-offices, these spaces host core global engineering, R&D, and digital transformation teams.

- **Sector Breakdown:** Technology firms account for 35% to 48% of total leased space across office portfolios. The second largest demand driver is Banking, Financial Services, and Insurance (BFSI), alongside expanding Engineering and Manufacturing centers.
- **Major Corporate Anchor Tenants:** The tenant rosters read like a blue-chip index. Marquee occupiers include Microsoft, IBM, JPMorgan Chase, Cognizant, Wells Fargo, and Amazon.
- **Stability Metrics:** These agreements are structured with a weighted average lease expiry (WALE) ranging between 6 to 8 years, complete with contractual rent escalation clauses of 10% to 15% every 36 months. This provides highly predictable, long-term cash flows.

Retail REITs (Nexus Select): Driven by Consumer Brands

Nexus Select's tenant mix is built around consumer lifestyle, entertainment, and retail categories, insulating it from specific corporate enterprise spending cycles.

- **Category Breakdown:** Organized Apparel and Footwear make up the largest chunk of leased area (~35%), followed by Food & Beverage (F&B), multiplex entertainment zones, and consumer electronics.
- **Major Retail Anchor Tenants:** Portfolios feature stable national and international anchors, including Zara, H&M, Uniqlo, PVR Inox, Trent (Westside), Reliance Retail, and Aditya Birla Fashion. Turnover-rent models (where the REIT collects base rent plus a percentage of store revenue) allow these assets to directly capitalize on rising consumer spending densities.

Consolidated Institutional Scorecard

To provide a complete picture for a cover feature, the following consolidated index details the critical operational and structural metrics across all five listed investment vehicles:

REIT Entity	Primary Asset Class	Total Leasable Portfolio (msf)	Portfolio Occupancy (%)	Core Geographical Anchors	Primary Tenant Sectors
Embassy Office Parks REIT	Commercial Office	52.5 msf	93.00%	Bengaluru, Mumbai, Pune, NCR	Tech, BFSI, GCCs (Microsoft, IBM)
Mindspace Business Parks REIT	Commercial Office	33.2 msf	93.80%	Hyderabad, Pune, Mumbai, Chennai	Technology Services, Financials, GCCs
Brookfield India Real Estate Trust	Commercial Office	25.0 msf	90.00%	Gurugram, Noida, Mumbai, Kolkata	IT/BPM, Technology Centers, BFSI
Nexus Select Trust	Retail Malls	10.0 msf	95.20%	14 Cities (Tier 1 & Tier 2 Spreads)	Apparel, Entertainment, F&B, Luxury
Knowledge Realty Trust	Commercial Office	Emerging	N/A	Southern Tech Corridors	Enterprise Spaces, GCC Platforms

Office REITs have successfully decoupled from generic domestic tech volatility by embedding themselves into global corporate operations via high-yield GCC networks. Concurrently, Retail REITs have successfully institutionalized consumption spaces, transforming rising urban disposable incomes into reliable dividend cash flows.

₹2.5 लाख करोड़ का विस्तार: भारत के सूचीबद्ध REIT पारिस्थितिकी तंत्र के भीतर

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

भारतीय रियल एस्टेट निवेश परिदृश्य में एक बड़ा बदलाव आया है। जो बाजार पहले खंडित, अपारदर्शी और कम तरल पूंजी निवेश से परिभाषित था, वह अब रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट्स (REITs) के माध्यम से संस्थागत रूप ले चुका है। 2019 में एकमात्र लिस्टिंग से शुरू हुई यह यात्रा आज एक शक्तिशाली एसेट क्लास में बदल चुकी है। वर्तमान में, पाँच सार्वजनिक रूप से सूचीबद्ध REITs का संयुक्त एसेट अंडर मैनेजमेंट (AUM) ₹2,50,000 करोड़ से अधिक है, जो प्रीमियम वाणिज्यिक परिसंपत्तियों का प्रबंधन करते हैं—ये परिसंपत्तियाँ वैश्विक कॉर्पोरेट्स और आधुनिक रिटेल नेटवर्क की रीढ़ की हड्डी हैं।

यह कवर स्टोरी इन पाँच REIT संरचनाओं—Embassy Office Parks REIT, Mindspace Business Parks REIT, Brookfield India Real Estate Trust (BIRET), Nexus Select Trust, और हाल ही में सूचीबद्ध Knowledge Realty Trust—के तहत लीज़ और किराए पर दिए गए क्षेत्रों, टियर-आधारित भौगोलिक विस्तार, और किरायेदार प्रोफाइल का विश्लेषण करती है।

पोर्टफोलियो आकार, लीज़ योग्य क्षेत्र और अधिभोग (ऑक्यूपेंसी) भारत के सूचीबद्ध REITs को दो परिचालन खंडों में विभाजित किया जा सकता है:

वाणिज्यिक कार्यालय अवसंरचना (Embassy, Mindspace, Brookfield, Knowledge) और संगठित रिटेल उपभोग स्पेस (Nexus Select)। ग्लोबल कैपेबिलिटी सेंटर्स (GCCs) के तेजी से विस्तार के कारण, इन ट्रस्ट्स में किरायेदार अधिभोग दरें अत्यंत मजबूत बनी हुई हैं, जो व्यापक वाणिज्यिक रियल एस्टेट के औसत से बेहतर प्रदर्शन करती हैं।

- **Embassy Office Parks REIT:** एशिया का सबसे बड़ा ऑफिस REIT होने के नाते, Embassy 52.5 मिलियन वर्ग फुट (msf) के पोर्टफोलियो को नियंत्रित करता है (जिसमें से 43.5 msf परिचालन क्षेत्र है)। इसके अंतर्गत 14 प्रमुख वाणिज्यिक कार्यालय और 110 कॉर्पोरेट भवन शामिल हैं। इसका मुख्य पोर्टफोलियो अधिभोग 93% पर मजबूत बना हुआ है।
- **Mindspace Business Parks REIT:** के. रहेजा कॉर्प और ब्लैकस्टोन द्वारा सह-प्रायोजित, Mindspace के पास 33.2 msf का उच्च-गुणवत्ता वाला पोर्टफोलियो है (जिसमें 26 msf+ परिचालन क्षेत्र शामिल है)। यह 93.8% के उत्कृष्ट अधिभोग स्तर पर संचालित हो रहा है।
- **Brookfield India Real Estate Trust (BIRET):** वैश्विक एसेट मैनेजर Brookfield द्वारा समर्थित, BIRET ने रणनीतिक अधिग्रहणों के माध्यम से 25 msf से अधिक वाणिज्यिक स्पेस पर नियंत्रण स्थापित किया है। इसका परिचालन अधिभोग लगभग 90% पर स्थिर है।
- **Nexus Select Trust:** भारत का पहला और एकमात्र शुद्ध रिटेल मॉल REIT, Nexus 17 उच्च-घनत्व वाले शॉपिंग मॉल्स का संचालन करता है, जो कुल मिलाकर 10 msf के एसेट फुटप्रिंट में फैले हैं। यह 95.2% के क्षेत्र-अग्रणी अधिभोग स्तर को प्रदर्शित करता है।
- **Knowledge Realty Trust:** नवीनतम संस्थागत ऑफिस REIT के रूप में सूचीबद्ध, यह ब्लैकस्टोन और Embassy समूह के सहयोग से विकसित एक विशेष वाणिज्यिक प्लेटफॉर्म है। यह ~₹3,000 करोड़ के प्रारंभिक पूंजीकरण के साथ एक बढ़ते, उच्च-गुणवत्ता वाले ऑफिस पोर्टफोलियो का प्रबंधन करता है।

भौगोलिक विस्तार: टियर 1 का प्रभुत्व बनाम टियर 2 का विस्तार भारतीय REITs का भौगोलिक वितरण उनकी एसेट श्रेणियों को दर्शाता है। ऑफिस REITs मुख्य रूप से कुछ चुनिंदा टियर 1 टेक हब्स में अत्यधिक केंद्रित हैं, जबकि एकमात्र रिटेल REIT टियर 1 और टियर 2 दोनों शहरों में उपभोग वृद्धि का लाभ उठाता है।

ऑफिस REIT का भौगोलिक विस्तार (Embassy, Mindspace, Brookfield, Knowledge)

ऑफिस REITs के लिए रियल एस्टेट कुछ प्रमुख गेटवे महानगरों के प्राइम माइक्रो-मार्केट्स में केंद्रित है:

- **बेंगलुरु (मुख्य केंद्र):** ऑफिस REIT वैल्यूएशन का प्रमुख इंजन है। यहाँ Embassy की प्रमुख संपत्तियाँ स्थित हैं— Embassy Manyata Business Park (16.2 msf) और Embassy TechVillage—जो Embassy की कुल सकल किराया आय का 50% से अधिक हिस्सा योगदान करती हैं।
- **हैदराबाद और पुणे:** Mindspace REIT के एसेट पोर्टफोलियो का मुख्य आधार हैं। हैदराबाद के विशाल IT कॉरिडोर वैश्विक टेक कंपनियों के लिए आवश्यक बड़े कैम्पस स्पेस प्रदान करते हैं, जबकि पुणे Mindspace और Embassy दोनों के पोर्टफोलियो में द्वितीयक समर्थन की भूमिका निभाता है।
- **मुंबई MMR और NCR:** उच्च किराया देने वाले वित्तीय केंद्र के रूप में कार्य करते हैं। Brookfield (BIRET) के पास गुरुग्राम और नोएडा में रणनीतिक एसेट्स हैं, जो मुंबई और कोलकाता के प्रीमियम माइक्रो-मार्केट्स के साथ इसके पोर्टफोलियो को संतुलित करते हैं।

रिटेल REIT का भौगोलिक विस्तार (Nexus Select Trust)

अपने ऑफिस समकक्षों के विपरीत, Nexus Select Trust 14 अलग-अलग भारतीय शहरों में भौगोलिक विविधता पर आधारित है। यह विस्तार टियर 1 अवसंरचना और टियर 2 शहरों में बढ़ती क्रय शक्ति के बीच संतुलन बनाता है:

- **टियर 1 उपस्थिति:** इसमें प्रमुख फ्लैगशिप रिटेल केंद्र शामिल हैं, जैसे Select CITYWALK (नई दिल्ली), तथा मुंबई, बेंगलुरु, पुणे और हैदराबाद में स्थित प्रमुख एसेट्स।
- **टियर 2 विस्तार:** Nexus चंडीगढ़, अमृतसर, उदयपुर, इंदौर, भुवनेश्वर, मैसूर और अहमदाबाद जैसे शहरों में प्राइम रिटेल परिसंपत्तियों के माध्यम से क्षेत्रीय मांग को स्पष्ट रूप से कैचर करता है। इन टियर 2 केंद्रों में सीमित आपूर्ति पाइपलाइन और उच्च किरायेदार प्रतिधारण दरें होती हैं, जो पारंपरिक महानगरों के बाहर संगठित रिटेल उपभोग में हो रहे संरचनात्मक बदलावों को दर्शाती हैं।

किरायेदार प्रोफाइल और सेक्टर श्रेणियाँ

भारतीय REITs के वितरण की संरचनात्मक स्थिरता पूरी तरह से उनके किरायेदारों की क्रेडिट प्रोफाइल पर निर्भर करती है। अस्थिर घरेलू स्टार्टअप्स पर निर्भर रहने के बजाय, भारत के ऑफिस REITs मुख्यतः वैश्विक कॉर्पोरेशनों द्वारा संचालित होते हैं, जबकि रिटेल सेगमेंट बड़े कॉर्पोरेट उपभोक्ता ब्रांड्स पर निर्भर करता है।

ऑफिस REITs: ग्लोबल कैपेबिलिटी सेंटर्स (GCCs) द्वारा संचालित

ऑफिस REIT क्षेत्र में सबसे महत्वपूर्ण रुझान ग्लोबल कैपेबिलिटी सेंटर्स (GCCs) का प्रभुत्व है। अब ये केवल बैंक-ऑफिस नहीं रहे, बल्कि वैश्विक इंजीनियरिंग, R&D और डिजिटल ट्रांसफॉर्मेशन टीमों के मुख्य केंद्र बन चुके हैं।

- **सेक्टर विभाजन:** टेक्नोलॉजी कंपनियाँ कुल लीज स्पेस का लगभग 35% से 48% हिस्सा लेती हैं। इसके बाद बैंकिंग, वित्तीय सेवाएँ और बीमा (BFSI) सेक्टर प्रमुख मांग चालक हैं, साथ ही इंजीनियरिंग और मैनुफैक्चरिंग केंद्रों का विस्तार भी जारी है।
- **प्रमुख कॉर्पोरेट किरायेदार:** किरायेदारों की सूची एक ब्लू-चिप इंडेक्स जैसी दिखती है। प्रमुख कंपनियों में Microsoft, IBM, JPMorgan Chase, Cognizant, Wells Fargo और Amazon शामिल हैं।
- **स्थिरता मापदंड:** इन लीज समझौतों की संरचना आमतौर पर 6 से 8 वर्षों की वेटेड एवरेज लीज एक्सपायरी (WALE) के साथ होती है, जिसमें हर 36 महीनों में 10% से 15% तक किराया वृद्धि (एस्केलेशन) की शर्त शामिल रहती है। इससे दीर्घकालिक और पूर्वानुमेय नकदी प्रवाह सुनिश्चित होता है।
- **रिटेल REITs (Nexus Select):** उपभोक्ता ब्रांड्स द्वारा संचालित Nexus Select का किरायेदार मिश्रण उपभोक्ता लाइफस्टाइल, मनोरंजन और रिटेल श्रेणियों के इर्द-गिर्द निर्मित है, जिससे यह कॉर्पोरेट खर्च चक्रों के उतार-चढ़ाव से अपेक्षाकृत सुरक्षित रहता है।
- **श्रेणी विभाजन:** संगठित परिधान और फुटवियर कुल लीज क्षेत्र का सबसे बड़ा हिस्सा (~35%) बनाते हैं। इसके बाद फूड एंड बेवरेज (F&B), मल्टीप्लेक्स मनोरंजन जोन और कंज्यूमर इलेक्ट्रॉनिक्स का स्थान आता है।
- **प्रमुख रिटेल एंकर किरायेदार:** पोर्टफोलियो में स्थिर राष्ट्रीय और अंतरराष्ट्रीय ब्रांड्स शामिल हैं, जैसे Zara, H&M, Uniqlo, PVR Inox, Trent (Westside), Reliance Retail और Aditya Birla Fashion। टर्नओवर-रेंट मॉडल (जिसमें REIT बेस किराए के साथ स्टोर की बिक्री का एक प्रतिशत भी प्राप्त करता है) इन एसेट्स को बढ़ती उपभोक्ता खर्च क्षमता का सीधा लाभ उठाने में सक्षम बनाता है।

समेकित संस्थागत स्कोरकार्ड

कवर फीचर के लिए एक संपूर्ण दृष्टिकोण प्रस्तुत करने हेतु, निम्नलिखित समेकित इंडेक्स सभी पाँच सूचीबद्ध निवेश वाहनों के प्रमुख परिचालन और संरचनात्मक मापदंडों का विवरण प्रदान करता है:

REIT Entity	प्राथमिक परसिंपत्ति वर्ग	कुल लीज़ योग्य पोर्टफोलियो (msf)	पोर्टफोलियो अधिभोग (%)	मुख्य भौगोलिक केंद्र	प्रमुख करियेदार क्षेत्र
Embassy Office Parks REIT	वाणजियकि कार्यालय	52.5 msf	93.00%	बेंगलुरु, मुंबई, पुणे, एनसीआर	टेक, BFSI, GCCs (माइक्रोसॉफ्ट, आईबीएम)
Mindspace Business Parks REIT	वाणजियकि कार्यालय	33.2 msf	93.80%	हैदराबाद, पुणे, मुंबई, चेन्नई	प्रौद्योगिकी सेवाएँ, वित्तीय सेवाएँ, GCCs
Brookfield India Real Estate Trust	वाणजियकि कार्यालय	25.0 msf	90.00%	गुरुग्राम, नोएडा, मुंबई, कोलकाता	आईटी/बीपीएम, प्रौद्योगिकी केंद्र, बीएफएसआई
Nexus Select Trust	रटिल मॉल्स	10.0 msf	95.20%	14 शहर (टयिर 1 और टयिर 2 वसितार)	परिधान, मनोरंजन, खाद्य एवं पेय (F&B), लज्जरी
Knowledge Realty Trust	वाणजियकि कार्यालय	Emerging	N/A	दक्षिणी टेक कॉरिडोरस	एंटरप्राइज़ स्पेसेज़, GCC प्लेटफॉर्मस

ऑफिस REITs ने उच्च-उपज वाले GCC नेटवर्क्स के माध्यम से स्वयं को वैश्विक कॉर्पोरेट संचालन में गहराई से एकीकृत करके घरेलू टेक सेक्टर की सामान्य अस्थिरता से सफलतापूर्वक अलग कर लिया है। साथ ही, रिटेल REITs ने उपभोग-आधारित स्थानों का संस्थागतकरण सफलतापूर्वक किया है, जिससे बढ़ती शहरी डिस्पोजेबल आय को विश्वसनीय डिविडेंड नकदी प्रवाह में परिवर्तित किया जा सका है।

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	431.44	25.28	23.01	21.33	21.33
MindSpace REIT (August 2020)	275	464.45	24.09	21.95	19.16	19.16
Brookfield REIT (February 2021)	275	320.00	21.40	19.25	17.75	17.75
Nexus REIT (May 2023)	103	156.74	9.09	8.36	7.07	7.07
Knowledge Realty (August 2025)	103	117.29	4.75	-	-	-

*As of 26-05-2026. All numbers are in Rs., * - FY26 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	60.75	6.60	8.00	8.00	8.00
IndiGrid Infrastructural Trust (June 2017)	100	170.50	16.00	15.35	14.10	13.35
POWERGRID Infrastructure Investment Trust (May 2021)	100	91.98	12.00	9.00	12.00	12.00
Indus Infra Trust (March 2024)	100	124.55	13.50	8.95	3.00	NA
Capital Infra Trust (January 2025)	99	70.10	10.71	12.71	-	-
Anantam Highways Trust	103	105.05	-	-	-	-

*As of 26-05-2026. All numbers are in Rs | * - FY26 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	170.00	Actively traded
National Highways Infra Trust	Oct-20	100	163.00	Actively traded
Shrem InvIT	Feb-21	100	99.90	Actively traded
Anzen India Energy Yield Plus Trust	Jan-22	100	125.00	Moderately traded
Cube Highways Trust	Aug-22	100	149.00	Actively traded
Vertis Infrastructure trust	Aug-22	100	110.00	Actively traded
Energy Infrastructural Trust	Jan-19	100	78.00	Actively traded
NDR InvIT Trust	Jan-23	100	136.50	Actively traded
TVS Infrastructure Trust	Apr-24	100	117.00	Moderately traded
Sustainable Energy Infra Trust	Aug-23	100	119.00	Moderately traded
Roadstar Infra Investment Trust	Dec-20	100	62.00	Actively traded
Intelligent Supply Chain Infrastructure 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	97.00	Moderately traded
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 26.05.2026

* - 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

Embassy REIT to raise Rs 9,000 crore debt, FY26 distribution to unitholders up 10% to Rs 2,394 crore



Embassy REIT leased 6.4 million sq ft during 2025-26 across 86 deals, including 4 million sq ft of new leasing, 1.5 million sq ft of renewals, and 0.9 million sq ft of pre-leases. Realty firm Embassy Office Parks REIT announced distribution of Rs 616 crore to unitholders for the March quarter, taking the total figures to Rs 2,396 crore during the last fiscal year.

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

Mindspace REIT approves INR 1,65,000 Million fund raise

Mindspace Business Parks REIT approved raising up to INR 1,65,000 Million through non-convertible debt securities and commercial papers on May 19, 2026. The issuance, approved by the Executive Committee of its manager K Raheja Corp Investment Managers Private Limited, will be conducted in one or more tranches. The fund raising is subject to the condition that consolidated borrowings do not exceed 33% of the total value of assets.



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

Nexus REIT Buys ₹1,300 Cr Guwahati Asset Amid Valuation Scrutiny



Nexus Select Trust is finalizing a ₹1,300 crore acquisition of a mixed-use asset in Guwahati, a key move into a Tier-2 consumption hub. This expansion aligns with a broader trend of institutional investment in non-metro real estate, driven by robust consumption growth. However, the REIT's premium valuation and the development stage of the asset introduce considerable scrutiny regarding its financial prudence and execution capabilities.

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

REIT News

Brookfield India REIT's net operating income rises 23.8% in FY26

Brookfield

India Real Estate Trust

Brookfield India REIT reported a significant 53% year-on-year growth in net operating income to ₹742.9 crore for Q4 FY26. The company declared a distribution of ₹5.50 per unit for the quarter, contributing to a full-year dis distribution of ₹21.40 per unit. Strong leasing and the acquisition of Ecoworld bolstered performance, with net consolidated profit rising 30.81% for FY26.

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

Jhunjhunwala-backed Bagmane REIT IPO subscribed 71% on Day 1. Check GMP, price band and other details

Bagmane Prime Office REIT's Rs 3,405 crore IPO opened, aiming to list at Rs 100. Despite strong institutional backing, including from the Jhunjhunwala Trust, grey market signals are muted. The Bengaluru-focused REIT boasts premium office assets with high occupancy and marquee tenants like Google and Amazon, projecting attractive yields.



BAGMANE
— REIT —

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

Office REITs Expand into Hospitality to Enhance Integrated Campus Ecosystems



Office real estate investment trusts (REITs) in India are increasingly adding hotels to their business park portfolios as part of an integrated campus strategy rather than a diversification play. This move is aimed at enhancing business travel, leadership visits, client engagements, and corporate events, while also improving tenant stickiness.

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

InvIT News

Brookfield's telecom towers InvIT Altius to soon file DRHP for Rs 6,000-crore IPO



The Brookfield sponsored InvIT is also planning to raise around Rs 3,000 crore in a pre-IPO funding round. India's second-largest telecom tower operator is looking to file the draft red-herring prospectus (DRHP) by the end of the month or early June.

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

CCI Approves Acquisition By Cube Highways Trust

The Competition Commission of India (CCI) has approved the proposed acquisition by Cube Highways Trust (Cube Trust) of four road special-purpose vehicles. The transaction concerns the purchase of 100 per cent of the equity share capital of Baharampore-Farakka Highways (BFHL), Devanahalli Tollway Private (DTPL), Western MP Infrastructure and Toll Roads Private (WMPTL) and Chenani Nashri Tunnelway (CNTL), collectively the Target SPVs. The approval was conveyed in a brief release by the regulator, and a detailed order will follow. The announcement was published by the Press Information Bureau (PIB) on 20 May 2026.

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



Capital Infra Trust to distribute Rs 436 cr to unitholders in FY26



Capital Infra Trust declared a total distribution of Rs 436 crore to unitholders for the last fiscal, including Rs 117.97 crore for the fourth quarter. The infrastructure investment trust, sponsored by Gawar Construction Ltd., saw its AUM increase by 42% to Rs 6,611.4 crore.

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

InvIT News

IndiGrid Infrastructure Trust Announces Distribution for the Fourth Quarter Ended March 31, 2026, Payable on or Before May 26, 2026



IndiGrid Investment Managers Limited (“IIML”) acting in the capacity of Investment Manager to IndiGrid Infrastructure Trust at its board meeting held on May 14, 2026 announced distribution of INR 4.00 per unit for the fourth quarter ended March 31, 2026. The record date for this distribution will be May 19, 2026, and payment will be made on or before May 26, 2026.

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

PGInvIT FY26 NDCF ₹10,906 mn; FY27 guidance ₹12

PGInvIT reported FY26 NDCF of ₹10,906 mn and declared a Q4 distribution of ₹3 per unit, totaling ₹12 per unit for the fiscal year. The trust maintains a distribution guidance of ₹12 per unit for FY27 and holds AAA ratings from major agencies.



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

Maharashtra InvIT Policy Expected In 4-5 Months As States Rally Behind SEBI’s Asset Monetisation Push



Both SEBI and the Bharat InvITs Association have been working closely with states, making presentations and providing inputs on the regulatory structure, product design and implementation roadmap for InvITs.

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