



An Initiative of



मासिक न्यूज़लेटर

खंड 02 | अंक 01 | जनवरी 2026



भारत के हरित ऊर्जा
संक्रमण में REITs की भूमिका

05

IPO अलर्ट

08

सूचीबद्ध REITs एवं INVITs
मूल्य प्रदर्शन

10-14

टीम सदस्य



निदेशक एवं सीईओ
जी श्रीवत्सव

निदेशक एवं सीओओ
विनायक मेहरवाडे

उपाध्यक्ष
अभिनय एस | स्वप्ना बी ई

कंटेंट टीम
एन श्रीनिवास मूर्ति | निक्षेप टी ए | खुशी वर्मा

मार्केटिंग टीम
रवि भंडागे | प्राजक्ता सरदेसाई | प्रथमेश

ग्राफिक डिजाइनर
राधिका के एवं सत्यन के

वेब डेवलपर्स
मणिवन्नन एवं इमयावरंबन जी

डेटा सपोर्ट
गजेंद्र एवं शिवकुमार

टीम
वेंकटरामन एस | कृष्णेंद्रु रॉय | प्रतीक तांब्रे | सिंधु होसमनी
| श्राव्या | श्रीकंठारमन एल एस | चंद्रशेखरन एस | संजय |
सुमलता | जयशीलन | रम्या | वरुण

वीडियोग्राफर
आर ए जिराली



प्रकाशन कार्यालय
इवेंटेल ग्लोबल एडवाइजरी प्राइवेट लिमिटेड
#146, पहली-दूसरी मंजिल,
गोपाल टावर्स, रामैय्या स्ट्रीट,
एचएएल एयरपोर्ट रोड, कोडिहल्ली
बेंगलुरु - 560008
दूरभाष: +91-80-41535476, +91 9343734140
ईमेल: consulting@eventellglobal.com
वेबसाइट: www.invtrustinfo.com, www.eventellglobal.com

विषय सूची

भारत के हरित ऊर्जा
संक्रमण में REITs
की भूमिका
05



IPO अलर्ट
08-09

सूचीबद्ध REITs
एवं InvITs मूल्य
प्रदर्शन
10



REIT एवं InvIT
समाचार
12

संपादकीय



प्रिय पाठक

जैसे ही 2026 की शुरुआत होती है, भारत का REIT और InvIT बाजार एक महत्वपूर्ण पड़ाव को पार कर चुका है। जो कभी एक विशिष्ट, प्रतिफल-उन्मुख विकल्प के रूप में देखा जाता था, वह अब आकार, विनियमन और निवेशकों की बढ़ती परिचितता के समर्थन से भारतीय पूंजी बाजारों में धीरे-धीरे एक मुख्यधारा निवेश आवंटन के रूप में विकसित हो रहा है।

आँकड़े कहानी का एक हिस्सा बताते हैं। भारत का सूचीबद्ध REIT बाजार परिसंपत्ति मूल्य के लिहाज से ₹2.3 लाख करोड़ से अधिक तक पहुँच चुका है, जिसने उच्च अधिभोग दरों और स्थिर वितरणों के सहारे प्रदर्शन को मजबूती देते हुए हांगकांग को पीछे छोड़ दिया है। फिर भी, REITs भारत के कुल सूचीबद्ध रियल एस्टेट मूल्य का केवल लगभग 19% ही प्रतिनिधित्व करते हैं, जबकि वैश्विक औसत 57% है। यह अंतर किसी कमी को नहीं, बल्कि संस्थागतकरण और विकास के लिए एक लंबे अवसर पथ को उजागर करता है।

एक निर्णायक उत्प्रेरक विनियामक बदलाव है। 1 जनवरी 2026 से, SEBI द्वारा REIT निवेशों को इक्विटी के रूप में पुनर्वर्गीकृत किया जाना एक संरचनात्मक परिवर्तन को दर्शाता है। पात्र म्यूचुअल फंडों और संस्थागत पूंजी के दायरे को व्यापक बनाकर, यह कदम तरलता में सुधार, पूंजी लागत को कम करने और REITs को प्रतिफल विकल्पों से मुख्य पोर्टफोलियो होल्डिंग्स के रूप में पुनर्स्थापित करने की क्षमता रखता है—जो उन्हें उनके वैश्विक समकक्षों के और अधिक निकट लाता है।

बाजार की व्यापकता भी बढ़ रही है। Bagmane Prime Office REIT का फाइलिंग उच्च गुणवत्ता वाले, बेंगलुरु-केंद्रित कार्यालय परिसंपत्तियों में विश्वास को मजबूत करता है, भले ही प्रौद्योगिकी-प्रेरित मांग को लेकर वैश्विक अनिश्चितता बनी हुई हो। अवसंरचना पक्ष पर, NHA का राजमार्ग इन्विट परिपक्व सार्वजनिक परिसंपत्तियों के मुद्रीकरण के लिए पारदर्शी, बाजार-आधारित साधनों के माध्यम से सरकार की मंशा को रेखांकित करता है। साथ मिलकर, ये पेशकशें रियल एस्टेट और अवसंरचना—दोनों क्षेत्रों में—एक परिपक्व होते पारिस्थितिकी तंत्र का संकेत देती हैं।

महत्वपूर्ण रूप से, अब गुणवत्ता उतनी ही केंद्रीय हो गई है जितनी मात्रा। सततता (सस्टेनेबिलिटी) अब केवल एक कथानक न रहकर रणनीति बन चुकी है, जहाँ REITs अपने परिचालन मॉडलों में नवीकरणीय ऊर्जा को अपनाने, हरित प्रमाणों और सततता-से-जुड़ी वित्तीय व्यवस्थाओं को लगातार समाहित कर रहे हैं। InvITs के लिए, प्रायोजक की मजबूती, विनियामक स्पष्टता और पूर्वानुमेय नकदी प्रवाह उनके आकर्षण को निर्माण-आधारित जोखिम वाले साधनों के बजाय दीर्घ-अवधि आय उपकरणों के रूप में और अधिक सुदृढ़ कर रहे हैं।

निवेशकों के लिए, इसका निहितार्थ स्पष्ट है। REITs और InvITs सामरिक प्रतिफल एक्सपोजर से रणनीतिक आवंटनों की ओर संक्रमण कर रहे हैं। रिटर्न अब केवल वितरण पर नहीं, बल्कि परिसंपत्ति गुणवत्ता, बैलेंस-शीट अनुशासन, गवर्नेंस और विकास पाइपलाइनों द्वारा अधिकाधिक निर्धारित होंगे।

जैसे ही यह बाजार अपने अगले चरण में प्रवेश कर रहा है, प्रश्न अब यह नहीं रह गया है कि REITs और InvITs भारतीय पोर्टफोलियो में शामिल होने योग्य हैं या नहीं, बल्कि यह है कि निवेशक इस परिपक्व होती परिसंपत्ति श्रेणी में कितनी चयनात्मकता और विवेक के साथ भागीदारी चुनते हैं।

शुभेच्छाओं सहित,
एन श्रीनिवास मूर्ति
कंसल्टिंग एडिटर

भारत के हरित ऊर्जा संक्रमण में रीट्स की भूमिका: सततता के प्रति एकीकृत प्रतिबद्धता

श्री श्रीनिवास मूर्ति, परामर्शदाता, इन्व्स्ट्रस्ट इन्फो
श्री निक्षेप एंथनी, वरिष्ठ विश्लेषक, इन्व्स्ट्रस्ट इन्फो

वैश्विक जलवायु परिवर्तन की चुनौती के बीच, भारत ने वर्ष 2070 तक शुद्ध-शून्य उत्सर्जन प्राप्त करने का एक महत्वाकांक्षी लक्ष्य निर्धारित किया है, और इस संक्रमण में रियल एस्टेट क्षेत्र-विशेष रूप से रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट-एक निर्णायक भूमिका निभा रहे हैं। भारत के प्रमुख रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट, जिनमें एम्बेसी रीट, ब्रुकफील्ड इंडिया रीट, माइंडस्पेस रीट, नेक्सस सेलेक्ट ट्रस्ट और नॉलेज रियल्टी शामिल हैं, नवीकरणीय ऊर्जा को अपनाने, कार्बन उत्सर्जन में कमी, ऊर्जा दक्षता और हरित भवन मानकों पर ध्यान केंद्रित कर इस क्षेत्र में सामूहिक रूप से सततता को आगे बढ़ा रहे हैं।

ये REITs न केवल जलवायु परिवर्तन की चुनौतियों का समाधान कर रहे हैं, बल्कि सततता और हरित वित्तपोषण से जुड़े भारत के व्यापक लक्ष्यों के साथ भी स्वयं को संरेखित कर रहे हैं। रणनीतिक साझेदारियों, नवोन्मेषी वित्तपोषण और सतत परिचालन मॉडलों के माध्यम से, ये REITs रियल एस्टेट उद्योग के लिए सामूहिक रूप से एक नया मानदंड स्थापित कर रहे हैं, यह प्रदर्शित करते हुए कि वित्तीय वृद्धि और पर्यावरणीय जिम्मेदारी साथ-साथ कैसे आगे बढ़ सकती हैं।

नवीकरणीय ऊर्जा और कार्बन उत्सर्जन में कमी के लिए एकीकृत दृष्टिकोण

भारत के हरित ऊर्जा संक्रमण के केंद्र में REITs क्षेत्र की नवीकरणीय ऊर्जा और कार्बन उत्सर्जन में कमी के प्रति प्रतिबद्धता है। अग्रणी REITs ने अपने पोर्टफोलियो में नवीकरणीय ऊर्जा को एकीकृत करने के लिए आक्रामक कदम उठाए हैं। सौर ऊर्जा और अन्य नवीकरणीय स्रोतों से अपनी ऊर्जा आवश्यकताओं का एक महत्वपूर्ण हिस्सा प्राप्त करके, ये REITs अपने कार्बन पदचिह्न को कम कर रहे हैं और भारत के नवीकरणीय ऊर्जा उद्देश्यों का समर्थन कर रहे हैं।

भारत के REITs के बीच सामूहिक नवीकरणीय ऊर्जा क्षमता उल्लेखनीय है, जहाँ सौर पार्क, पवन ऊर्जा और अन्य स्वच्छ ऊर्जा स्रोत उनके ऊर्जा मिश्रण का अभिन्न हिस्सा बनते जा रहे हैं। ये रीट्स अपने पोर्टफोलियो में नवीकरणीय ऊर्जा की हिस्सेदारी बढ़ाने की दिशा में अग्रसर हैं, जिनका लक्ष्य 2030 तक अपने संयुक्त पोर्टफोलियो में 80% नवीकरणीय ऊर्जा खपत प्राप्त करना है। वित्तीय वर्ष 2025 तक, एम्बेसी रीट पहले ही 55% नवीकरणीय ऊर्जा उपयोग हासिल कर चुका है, और माइंडस्पेस रीट 2030 तक 50% नवीकरणीय ऊर्जा उपयोग का लक्ष्य रखता है।

इसके अलावा, इन REITs (रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) की कुल सौर ऊर्जा क्षमता 100 मेगावाट से अधिक है, जो सीधे जीवाश्म ईंधन पर निर्भरता को कम करने में योगदान देती है। इसमें एम्बेसी REITs और नेक्सस सेलेक्ट ट्रस्ट द्वारा विकसित बड़े पैमाने के सौर पार्क शामिल हैं, साथ ही ब्रुकफील्ड इंडिया REITs और माइंडस्पेस REITs में छत पर सौर स्थापना का विस्तार भी शामिल है।

नवीकरणीय ऊर्जा का उपयोग करने के लिए किए गए सामूहिक प्रयास न केवल परिचालन लागत को कम करने में मदद करेंगे बल्कि रियल एस्टेट संचालन के पर्यावरणीय प्रभाव को भी कम करेंगे।

ये REITs (रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) अपने हरित गैस उत्सर्जन को कम करने के लिए भी प्रतिबद्ध हैं, और 2030 तक उत्सर्जन को 40% से अधिक घटाने का लक्ष्य रखते हैं। ध्यान केवल ऊर्जा खपत पर ही नहीं है, बल्कि अपने संचालन में उत्सर्जन को कम करने पर भी है। ऊर्जा-कुशल तकनीकों, स्मार्ट मीटरिंग सिस्टम और हरित भवन प्रथाओं का उपयोग करके, वे सुनिश्चित कर रहे हैं कि उनके भवन न केवल संसाधन-कुशल हों बल्कि भविष्य के लिए तैयार भी हों। कुल मिलाकर, ये REITs 2030 तक Scope 1, 2, और 3 उत्सर्जन को 50% से अधिक कम करने का लक्ष्य रखते हैं, जो नवीकरणीय ऊर्जा अपनाने, ऊर्जा संरक्षण उपायों और सतत किरायेदार जुड़ाव रणनीतियों के संयोजन के माध्यम से हासिल किया जाएगा।

सस्टेनेबिलिटी-लिंकड फाइनेंसिंग: हरित विकास के लिए एक नया दृष्टिकोण

हरित संक्रमण की गति को तेज करने के लिए, भारत के REITs (रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) तेजी से सस्टेनेबिलिटी-लिंकड फाइनेंसिंग (SLF) की ओर बढ़ रहे हैं, एक ऐसा दृष्टिकोण जो वित्तीय लागत को विशिष्ट पर्यावरणीय प्रदर्शन लक्ष्यों की उपलब्धि से जोड़ता है। यह नवोन्मेषी वित्तीय मॉडल निवेशकों, डेवलपर्स और किरायेदारों के हितों को दीर्घकालिक सततता लक्ष्यों के साथ संरेखित करता है। REIT के नवीकरणीय ऊर्जा अपनाने, कार्बन कमी और ऊर्जा दक्षता में प्रगति से पूंजी की लागत को जोड़कर, सस्टेनेबिलिटी-लिंकड फाइनेंसिंग सुनिश्चित करती है कि हरित लक्ष्य इन संगठनों की वित्तीय संरचना में गहराई से समाहित हों।

वित्तीय वर्ष 2025 तक, एम्बेसी REIT (रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) ने ग्रीन बॉन्ड और सतत वित्त पहल के माध्यम से 45 अरब रुपये से अधिक जुटाए हैं। इसी तरह, ब्रुकफील्ड इंडिया REIT ने ऊर्जा-कुशल उन्नयन और नवीकरणीय ऊर्जा स्थापनाओं के लिए 10 अरब रुपये के सस्टेनेबिलिटी-लिंकड ऋण सुरक्षित किए हैं। ग्रीन बॉन्ड, सस्टेनेबिलिटी-लिंकड ऋण और अन्य नवोन्मेषी वित्तीय साधनों के जारीकरण के माध्यम से, एम्बेसी REIT और ब्रुकफील्ड इंडिया REIT जैसे REITs अपने सततता प्रयासों को वित्तपोषित करने के लिए आवश्यक पूंजी प्रदान कर रहे हैं। यह वित्तीय

संरचना न केवल शुद्ध-शून्य उत्सर्जन प्राप्त करने के उनके प्रयासों का समर्थन करती है, बल्कि उन निवेशकों को भी आकर्षित करती है जो अपने निवेश निर्णयों में पर्यावरण, सामाजिक और शासन (ESG) कारकों को प्राथमिकता दे रहे हैं। सस्टेनेबिलिटी-लिंकड बॉन्ड के बढ़ते उपयोग से यह और स्पष्ट होता है कि भारतीय REITs (रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) पर्यावरणीय प्रभाव को कम करने के प्रति कितने प्रतिबद्ध हैं, जिससे उन्हें रियल एस्टेट क्षेत्र में सतत वित्त में नेताओं के रूप में स्थापित किया जाता है।

हरित भवन मानक और प्रमाणपत्र: सततता के प्रति प्रतिबद्धता

हरित भवन मानकों को अपनाना REITs (रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) के सततता प्रयासों का एक और महत्वपूर्ण घटक है। अपने विकासों को LEED, IGBC, या WELL प्रमाणित सुनिश्चित करके, ये REITs भारत में ऊर्जा-कुशल और सतत रियल एस्टेट विकास के लिए उच्च मानक स्थापित कर रहे हैं। वित्तीय वर्ष 2025 तक, उनके 95% पोर्टफोलियो पहले ही हरित प्रमाणित हैं, और आने वाले वर्षों में 100% प्रमाणन प्राप्त करने की स्पष्ट दिशा निर्धारित है।

हरित भवन न केवल अधिक ऊर्जा-कुशल होते हैं, बल्कि अपने निवासियों के जीवन की गुणवत्ता को भी बढ़ाते हैं, ऊर्जा लागत को कम करके, इनडोर वायु गुणवत्ता में सुधार करके और समग्र कल्याण को बढ़ावा देकर। 51.1 मिलियन वर्ग फीट के पोर्टफोलियो में फैले एम्बेसी REIT (रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) का हरित प्रमाणन इन मानकों के प्रभाव का एक प्रमुख उदाहरण है। इसके अतिरिक्त, माइंडस्पेस REIT ने अपने परिचालन पोर्टफोलियो के लिए 99% हरित प्रमाणन प्राप्त किया है, और नेक्सस सेलेक्ट ट्रस्ट और ब्रुकफील्ड इंडिया REIT इस बात के लिए प्रतिबद्ध हैं कि सभी भविष्य के विकास हरित प्रमाणन मानकों को पूरा करें।

इन हरित प्रमाणपत्रों का सामूहिक प्रभाव महत्वपूर्ण है, क्योंकि इन REITs (रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) ने 80 मिलियन वर्ग फीट से अधिक कार्यालय और रिटेल स्थान को अधिक ऊर्जा-कुशल और पर्यावरण के अनुकूल बनाया है। इन भवनों को ऊर्जा खपत को कम करने, सतत सामग्री का उपयोग करने और प्राकृतिक संसाधनों का अनुकूलन करने के लिए डिज़ाइन किया गया है, जिससे किरायेदारों और निवेशकों दोनों के लिए दीर्घकालिक मूल्य सृजित होता है।

संसाधन संरक्षण: जल और अपशिष्ट प्रबंधन ऊर्जा और उत्सर्जन के साथ-साथ जल संरक्षण और अपशिष्ट प्रबंधन रियल एस्टेट क्षेत्र में सततता के महत्वपूर्ण तत्व हैं। भारत के REITs ने जल खपत को कम करने, जल पुनर्चक्रण को बढ़ावा देने और अपशिष्ट प्रबंधन प्रथाओं को सुधारने के लिए विभिन्न पहलें लागू की हैं।

वर्षा जल संचयन से लेकर अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण तक, ये REITs अपने जल पदचिह्न को कम करने और अपने संचालन की समग्र सततता में सुधार करने पर ध्यान केंद्रित कर रहे हैं।

कुल मिलाकर, एम्बेसी REIT (रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) के भवनों में उपयोग किए जाने वाले जल का 23% पुनर्चक्रित किया जाता है, और ट्रस्ट का लक्ष्य 2030 तक अपने पूरे पोर्टफोलियो में 30% पुनर्चक्रित जल उपयोग प्राप्त करना है। ब्रुकफील्ड इंडिया REIT वित्तीय वर्ष 2031 तक अपने जल पुनर्चक्रण दर को 60% तक बढ़ाने के रास्ते पर है, जो जिम्मेदार जल उपयोग के प्रति इसकी प्रतिबद्धता को दर्शाता है। अपशिष्ट प्रबंधन भी एक ऐसा क्षेत्र है जिसमें REITs उत्कृष्ट प्रदर्शन कर रहे हैं, कई पहलें कचरे को लैंडफिल से हटाने और कागज, प्लास्टिक और इलेक्ट्रॉनिक कचरे जैसी सामग्रियों को पुनर्चक्रित करने पर केंद्रित हैं। व्यापक अपशिष्ट प्रबंधन नीतियों के माध्यम से, ये REITs अपने संचालन के पर्यावरणीय प्रभाव को कम करने में मदद कर रहे हैं और भारत की सर्कुलर अर्थव्यवस्था में योगदान दे रहे हैं।

आगे की दृष्टि: सतत विकास का भविष्य जैसे-जैसे भारत का REIT क्षेत्र विकसित होता है, एम्बेसी REIT, ब्रुकफील्ड इंडिया REIT, माइंडस्पेस REIT, नेक्सस सेलेक्ट ट्रस्ट और नॉलेज रियल्टी के सामूहिक प्रयास एक अधिक सतत भविष्य के लिए मंच तैयार कर रहे हैं। ये REITs केवल रियल एस्टेट में निवेशक ही नहीं हैं; वे ग्रह के भविष्य में भी निवेशक हैं। सतत ऊर्जा, हरित भवन, जल संरक्षण और अपशिष्ट प्रबंधन पर उनका ध्यान इस बात को रेखांकित करता है कि वे पर्यावरणीय प्रभाव को कम करने के साथ-साथ परिचालन दक्षता बढ़ाने और निवेशकों, किरायेदारों और समुदायों के लिए दीर्घकालिक मूल्य सृजित करने के लिए प्रतिबद्ध हैं।

सस्टेनेबिलिटी-लिंक्ड फाइनेंस, हरित प्रमाणपत्र और नवीकरणीय ऊर्जा को अपनाकर, भारत के REITs (REITs – रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) यह साबित कर रहे हैं कि पर्यावरणीय जिम्मेदारी और व्यावसायिक सफलता साथ-साथ चल सकती हैं। जैसे-जैसे वे अपने हरित प्रयासों का विस्तार करते हैं, वे भारत को अपने जलवायु लक्ष्यों को पूरा करने और एक लचीला और सतत रियल एस्टेट क्षेत्र बनाने में केंद्रीय भूमिका निभाएंगे।

साथ मिलकर, ये REITs भारत के रियल एस्टेट बाजार के लिए एक साफ, हरित और अधिक सतत भविष्य में योगदान दे रहे हैं, और अन्य उद्योगों के लिए एक मॉडल स्थापित कर रहे हैं, क्योंकि देश 2070 तक शुद्ध-शून्य उत्सर्जन की दिशा में बढ़ रहा है। इन उद्योग नेताओं के सामूहिक प्रयास सततता के प्रति एक एकीकृत प्रतिबद्धता को दर्शाते हैं, जो दीर्घकालिक, जिम्मेदार विकास को आगे बढ़ाएंगे और भारत के हरित ऊर्जा संक्रमण पर वास्तविक प्रभाव डालेंगे।



बैगमाने प्राइम ऑफिस रीट आईपीओ डेस्क नोट

इशू प्रकार: बुक-बिल्ट REIT आईपीओ
इशू आकार: ₹40,000 करोड़ तक (₹30,000 करोड़ फ्रेश इशू + ₹10,000 करोड़ OFS)
सेक्टर: ग्रेड A ऑफिस REIT – भारत
लिस्टिंग: NSE & BSE
स्पॉन्सर / मैनेजर: बैगमाने ग्रुप / बैगमाने रियल्टी इन्वेस्टमेंट मैनेजर प्राइवेट लिमिटेड



निवेश अवलोकन

बैगमाने प्राइम ऑफिस रीट (Bagmane REIT) बेंगलुरु में मुख्य रूप से स्थित बड़े, ग्रेड A ऑफिस बिजनेस पार्कों के स्थिर पोर्टफोलियो को सूचीबद्ध करने का प्रस्ताव करता है। इस पोर्टफोलियो की विशेषताएँ उच्च अधिभोग, लंबे समय से संस्थागत किरायेदार और पैमाना हैं, साथ ही मार्क-टू-मार्केट (MTM) संभावनाओं और स्पष्ट ROFO पाइपलाइन से अंतर्निहित विकास शामिल है। यह रीट सतर्क ऋण संरचना और बेंगलुरु ऑफिस परिसंपत्तियों में लंबा संचालन रिकॉर्ड रखने वाले स्पॉन्सर के साथ बाजार में प्रवेश करता है।

पोर्टफोलियो सैपशाट (30 जून, 2025 तक)

- कुल क्षेत्रफल: ~20.3 मिलियन वर्ग फीट (16.1 मिलियन वर्ग फीट पूरा)
- प्रतिबद्ध अधिभोग: ~97.9%
- संपत्तियाँ: 6 संचालन में व्यवसाय पार्क + सहायक संपत्तियाँ
- भौगोलिक स्थिति: मुख्य रूप से बेंगलुरु (ORR और SBD माइक्रो-मार्केट्स)
- किरायेदार प्रोफाइल: मुख्यतः IT / GCC / बहुराष्ट्रीय उपयोगकर्ता
- ROFO पाइपलाइन: 47+ मिलियन वर्ग फीट (स्पॉन्सर-नियंत्रित)
- सकल संपत्ति मूल्य (GAV): ~₹387.9 अरब
- पोस्ट-आईपीओ LTV: ~7% (प्रो-फॉर्मा)

वित्तीय मुख्य बिंदु

- वित्तीय वर्ष 2027 अनुमानित NOI: ~₹26.7 अरब
- MTM अपसाइड: ~20.3% पूरे पोर्टफोलियो में
- नकदी प्रवाह प्रोफाइल: मुख्य रूप से किराया-आधारित, उच्च दृश्यता के साथ
- वितरण: REIT विनियमों के अनुसार NDCF का $\geq 90\%$

कम ऋण संरचना अधिग्रहण के लिए अतिरिक्त क्षमता प्रदान करती है, जबकि अस्थिर ब्याज दर वातावरण में पुनर्वित्त जोखिम को सीमित करती है।

उपयोग हेतु राशि (फ्रेश इशू)

- HoldCo / SPV स्तर पर ऋण में कमी
- पहचानी गई संपत्तियों के अधिग्रहण के लिए वित्तपोषण
- सामान्य कॉर्पोरेट उद्देश्यों के लिए

OFS की प्राप्त राशि बेचने वाले यूनिहोल्डर को जाती है और यह बैलेंस शीट को मजबूत नहीं करती।

मुख्य सकारात्मक बिंदु

- बड़े, संस्थागत संपत्तियों में लगभग पूर्ण अधिभोग
- मजबूत किरायेदार स्थिरता वाले उच्च-गुणवत्ता वाले माइक्रो-मार्केट्स
- आक्रामक अनुमानों के बिना महत्वपूर्ण MTM अपसाइड
- ROFO पाइपलाइन के माध्यम से स्पष्ट बाहरी विकास
- सूचीबद्ध रीट्स के समकक्षों की तुलना में सतर्क ऋण संरचना

मुख्य जोखिम और विचार

- भौगोलिक एकाग्रता: बेंगलुरु कार्यालय मांग में उच्च जोखिम
- किरायेदार एकाग्रता: बड़े किरायेदार स्थिरता बढ़ाते हैं लेकिन रोलओवर जोखिम बढ़ाते हैं
- कार्यालय चक्र संवेदनशीलता: दीर्घकालिक WFH / हाइब्रिड अपनाएना एक संरचनात्मक निगरानी बिंदु बना हुआ है
- पहली बार लिस्टिंग: कोई ऐतिहासिक सार्वजनिक ट्रेडिंग बेंचमार्क नहीं

निष्कर्ष

बैगमाने रीट (REIT – रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) निवेशकों को स्थिर, उच्च अधिभोग वाले कार्यालय परिसंपत्तियों में प्रवेश प्रदान करता है, जिसमें सतर्क ऋण संरचना और स्पष्ट विकास मार्ग है। निवेश मामला बेंगलुरु में सतत कार्यालय मांग, अनुशासित पूंजी आवंटन और आक्रामक विकास या ऋण के बजाय MTM अपसाइड की प्राप्ति पर निर्भर करता है। प्रारंभिक निवेशक प्रतिक्रिया के लिए मूल्य निर्धारण अनुशासन महत्वपूर्ण होगा।

राजमार्ग इन्फ्रा इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट – आईपीओ डेस्क नोट

इशू प्रकार: बुक-बिल्ट REIT आईपीओ
इशू आकार: ₹40,000 करोड़ तक (₹30,000 करोड़ फ्रेश इशू + ₹10,000 करोड़ OFS)
सेक्टर: ग्रेड A ऑफिस REIT – भारत
लिस्टिंग: NSE & BSE
स्पॉन्सर / मैनेजर: बैंगमाने ग्रुप / बैंगमाने रियल्टी इन्वेस्टमेंट मैनेजर प्राइवेट लिमिटेड



RAAJMARG INFRA
INVESTMENT TRUST

निवेश अवलोकन

राजमार्ग इन्विट (Raajmarg Infra Investment Trust – InvIT) NHAI, भारत के सर्वोच्च सड़क प्राधिकरण द्वारा मुद्रीकृत परिचालन राष्ट्रीय राजमार्ग परिसंपत्तियों का एक पोर्टफोलियो सूचीबद्ध करने का प्रस्ताव करता है। यह InvIT निवेशकों को लंबी अवधि वाले, परिचालन टोल रोड्स में प्रवेश प्रदान करता है जिनका स्थापित यातायात इतिहास है, और ये समर्पित सरकारी स्पॉन्सर के तहत अनुबंध समझौतों के अंतर्गत संचालित होते हैं। यह संरचना वितरणों पर दृश्यता और सीमित निर्माण जोखिम के साथ प्रतिफल-उन्मुख अवसंरचना प्लेटफॉर्म के रूप में प्रस्तुत की गई है।

पोर्टफोलियो स्लैपशॉट

- संपत्तियाँ: 5 परिचालन राष्ट्रीय राजमार्ग खंड
- कवरेज राज्य: तमिलनाडु, आंध्र प्रदेश, कर्नाटक, झारखंड
- कुल लंबाई: ~260+ किमी (संपत्तियों का सम्मिलित)
- संपत्ति प्रकार: टोल, ऑपरेट & ट्रांसफर (TOT) अनुबंध
- अनुबंध पक्ष: NHAI
- राजस्व मॉडल: उपयोगकर्ता-शुल्क आधारित टोल संग्रह

वित्तीय और संरचनात्मक मुख्य बिंदु

- स्पॉन्सर योगदान: NHAI $\geq 15\%$ बनाए रखेगा (इशू के बाद, लॉक-इन अनुपालन)
- नकदी प्रवाह प्रोफाइल: प्रौढ़ संपत्तियाँ जिनके पास ऐतिहासिक टोल डेटा है
- वितरण नीति: नेट डिस्ट्रिब्यूटेबल कैश फ्लो का $\geq 90\%$
- ऋण संरचना: मध्यम, InvIT उधारी सीमाओं के अनुसार
- अवधि: लंबी शेष अनुबंध अवधि, वार्षिकी-प्रकार नकदी प्रवाह का समर्थन

उपयोग हेतु राशि

- InvIT संपत्तियों के अधिग्रहण हेतु परिग्रहण राशि
- मौजूदा ऋण का पुनर्भूगतान / पुनर्वित्त
- सामान्य InvIT उद्देश्यों के लिए

मुख्य सकारात्मक बिंदु

- संप्रभु-संबद्ध स्पॉन्सर (NHAI) प्रमुख रूप से काउंटरपार्टी जोखिम को कम करता है
- परिचालन संपत्तियाँ जिनमें कोई निर्माण या विकास जोखिम नहीं
- लंबी अवधि की पूंजी के लिए उपयुक्त पूर्वानुमेय प्रतिफल प्रोफाइल
- टोल दर वृद्धि तंत्र के माध्यम से मुद्रास्फीति लिंक

मुख्य जोखिम और विचार

- यातायात जोखिम: राजस्व आर्थिक चक्रों और माल परिवहन के प्रति संवेदनशील
- नियामक जोखिम: टोल नीति, छूट या राजनीतिक हस्तक्षेप
- संपत्ति एकाग्रता: लिस्टिंग चरण में सीमित विविधीकरण
- डेटा सीमाएँ: स्वतंत्र ऑडिटेड SPV वित्तीय विवरण की अनुपस्थिति
- मूल्यांकन संवेदनशीलता: निवेशक रिटर्न इशू मूल्य निर्धारण और डिस्काउंट रेट अनुमानों पर अत्यधिक निर्भर

निष्कर्ष

राजमार्ग इन्विट (Raajmarg InvIT) प्रौढ़ सड़क अवसंरचना में संप्रभु-सहायित प्रवेश प्रदान करता है, जो मुख्य रूप से प्रतिफल और पूंजी संरक्षण उपकरण के रूप में प्रस्तुत किया गया है, न कि विकास के लिए। निवेश मामला मूल्य निर्धारण अनुशासन, यातायात स्थिरता और नियामक निरंतरता पर निर्भर करता है। यह उन निवेशकों के लिए उपयुक्त है जो लंबी अवधि के, पूर्वानुमेय नकदी प्रवाह और मध्यम जोखिम की तलाश में हैं, लेकिन रिटर्न-उन्मुख या विकास-उन्मुख लक्ष्यों के लिए कम आकर्षक है।

सूचीबद्ध REITs और InvITs मूल्य प्रदर्शन

सूचीबद्ध REITs

रीट (लिस्टिंग तिथि)	लिस्टेड प्राइस / शेयर (Listed Price)	वर्तमान प्राइस / शेयर (Current Price)	कुल वितरण / शेयर (Total Distribution)			
			FY 26*	FY 25	FY 24	FY 23
एम्बेसी रीट (अप्रैल 2019)	300	431.00	12.31	23.01	21.33	21.33
माइंडस्पेस रीट (अगस्त 2020)	275	499.00	11.62	21.95	19.16	19.16
ब्रुकफील्ड रीट (फरवरी 2021)	275	341.06	10.50	19.25	17.75	17.75
नेक्सस रीट (मई 2023)	103	156.50	4.43	8.36	7.07	7.07
नॉलेज रियल्टी (अगस्त 2025)	103	119.65	1.56	-	-	-

As of 28-01-2026. All numbers are in Rs., * - FY26 Q1-Q2 distributions shown; Knowledge Realty Trust included from Q2 post listing.

Source: NSE

सार्वजनिक रूप से सूचीबद्ध InvITs (Publicly Listed InvITs)

InvITs (लिस्टिंग तिथि)	लिस्टेड प्राइस / शेयर (Listed Price)	वर्तमान प्राइस / शेयर (Current Price)	कुल वितरण / शेयर (Total Distribution)			
			FY 26*	FY 25	FY 24	FY 23
IRB InvIT फंड (मई 2017)	102	62.10	3.50	8.00	8.00	8.00
IndiGrid इन्फ्रास्ट्रक्चरल ट्रस्ट (जून 2017)	100	164.20	8.00	15.35	14.10	13.35
POWERGRID इन्फ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट (मई 2021)	100	91.50	6.00	9.00	12.00	12.00
इंडस इंफ्रा ट्रस्ट (मार्च 2024)	100	121.41	6.60	8.95	3.00	-
कैपिटल इंफ्रा ट्रस्ट (जनवरी 2025)	99	73.20	6.86	12.71	-	-
अनंतम हाइवेज ट्रस्ट (अक्टूबर 2025)	103	103.75	-	-	-	-

*As of 28-01-2026. All numbers are in Rs | * - FY26 Q1-Q2 distributions shown; Anantam Highways Trust (Oct listing) yet to declare distributions.

Source: NSE

निजी रूप से सूचीबद्ध (InvITs Privately Listed InvITs)

प्राइवेटली Listed - InvITs* Private Listed - InvITs*	लिस्टेड तिथि (Listed date)	लिस्टेड प्राइस (Listed Price)	वर्तमान प्राइस (अंतिम ट्रेड प्राइस) (Last Traded price)	टिप्पणियाँ (Remarks)
अल्टियस टेलीकॉम इंफ्रा ट्रस्ट	Mar-19	100	150.00	मध्यम रूप से ट्रेडेड
नेशनल हाइवेज इंफ्रा ट्रस्ट	Oct-20	100	149.00	सक्रिय रूप से ट्रेडेड
श्रेम इन्विट	Feb-21	100	102.00	सक्रिय रूप से ट्रेडेड
एंजेन इंडिया एनर्जी यील्ड प्लस ट्रस्ट	Jan-22	100	118.00	सक्रिय रूप से ट्रेडेड
क्यूब हाइवेज ट्रस्ट	Aug-22	100	140.00	सक्रिय रूप से ट्रेडेड
वर्टिस इंफ्रास्ट्रक्चर ट्रस्ट	Aug-22	100	109.90	सक्रिय रूप से ट्रेडेड
एनर्जी इंफ्रास्ट्रक्चरल ट्रस्ट	Jan-19	100	84.85	सक्रिय रूप से ट्रेडेड
एनडीआर इन्विट ट्रस्ट	Jan-23	100	125.00	मध्यम रूप से ट्रेडेड
टीवीएस इंफ्रास्ट्रक्चर ट्रस्ट	Apr-24	100	110.00	मध्यम रूप से ट्रेडेड
सस्टेनेबल एनर्जी इंफ्रा ट्रस्ट	Aug-23	100	119.00	मध्यम रूप से ट्रेडेड
रोडस्टार इंफ्रा इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट	Dec-20	100	67.99	मध्यम रूप से ट्रेडेड
इंटेलिजेंट सप्लाइ चैन इंफ्रास्ट्रक्चर ट्रस्ट	Feb-23	100	125.00	असमान रूप से ट्रेडेड
इंटराइज ट्रस्ट	Mar-18	100	109.75	कोटेड, हाल की ट्रेडिंग नहीं
आईआरबी इंफ्रास्ट्रक्चर ट्रस्ट	Nov-19	100	220.22	कोटेड, हाल की ट्रेडिंग नहीं
नेक्स्ट-इंफ्रा ट्रस्ट	Nov-23	100	100.05	कोटेड, हाल की ट्रेडिंग नहीं
मेपल इंफ्रास्ट्रक्चर ट्रस्ट	Feb-20	100	145.60	कोटेड, हाल की ट्रेडिंग नहीं
ओरिएंटल इंफ्रा ट्रस्ट	Mar-19	100	-	अट्रेडेड बाजार
डिजिटल फाइबर इंफ्रास्ट्रक्चर ट्रस्ट	Mar-19	100	-	अट्रेडेड बाजार

As of 28-01-2026

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

Source: NSE, BSE and other sources

भारतीय REIT & InvIT समाचार

REIT समाचार

भारत में REITs सूचीबद्ध रियल एस्टेट का केवल 19% हैं, जबकि वैश्विक स्तर पर 57%

भारत का रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट (REIT) बाजार अभी प्रारंभिक चरण में है, जिसमें REITs देश के सूचीबद्ध रियल एस्टेट मूल्य का केवल 19% ही कवर करते हैं, जबकि वैश्विक औसत 57% है। इस अंतर से भारत में REITs की कम पैठ स्पष्ट होती है, लेकिन यह लंबी अवधि के विकास के लिए पर्याप्त संभावनाएँ भी दर्शाता है, क्योंकि बाजार परिपक्व और विविध होता जा रहा है। यह जानकारी Vestian Research की 10 जनवरी, 2026 को जारी रिपोर्ट में दी गई।



[अधिक पढ़ें](#)

भारत में REIT बाजार ₹2.3 लाख करोड़ संपत्ति मूल्य पार करता है



भारत का REIT बाजार अब मुख्यधारा की संपत्ति श्रेणी बन चुका है, जिसमें संपत्ति मूल्य लगभग ₹2.3 लाख करोड़ और बाजार पूंजीकरण लगभग ₹1.66 लाख करोड़ है, जो हॉंग कॉन्ग से अधिक है। उच्च अधिभोग, स्थिर प्रतिफल और मजबूत रिटर्न के समर्थन से, यह क्षेत्र और अधिक विकास के लिए तैयार है, क्योंकि SEBI का 2026 से REITs की इक्विटी पुनर्वर्गीकरण निवेशक भागीदारी को बढ़ाएगा।

[अधिक पढ़ें](#)

म्यूचुअल फंड्स द्वारा घोषित यह बदलाव SEBI सर्कुलर (28 नवंबर 2025) के अनुरूप है। अब म्यूचुअल फंड स्कीमों द्वारा REIT यूनिट्स में किए गए निवेश को इक्विटी-संबंधित उपकरणों में निवेश माना जाएगा। हालांकि, InvIT यूनिट्स अब भी हाइब्रिड उपकरण के रूप में वर्गीकृत रहेंगी।

[अधिक पढ़ें](#)



InvIT समाचार

ब्लैकस्टोन समर्थित बेंगलुरु डेवलपर बैगमाने जल्द ₹4,000 करोड़ REIT आईपीओ के लिए DRHP फाइल करेगा

प्राइवेट इक्विटी प्रमुख ब्लैकस्टोन समर्थित बेंगलुरु रियल एस्टेट डेवलपर बैगमाने ग्रुप जल्द ही अपने REIT के प्रारंभिक सार्वजनिक प्रस्ताव (IPO) के लिए ड्राफ्ट पेपर्स मार्केट रेगुलेटर के पास फाइल करने की योजना बना रहा है, जिससे लगभग ₹4,000 करोड़ जुटाए जाएंगे।



अधिक पढ़ें

भारतीय रियल एस्टेट में संस्थागत निवेश 2025 में रिकॉर्ड \$8.5 बिलियन



भारतीय रियल एस्टेट में संस्थागत निवेश 2025 में ऐतिहासिक उच्च \$8.5 बिलियन तक पहुंच गया, जो वर्ष-दर-वर्ष 29% वृद्धि दर्शाता है। इसका मुख्य कारण 2025 के कैलेंडर वर्ष की चौथी तिमाही में रिकॉर्ड पूंजी निवेश है। (Colliers India)

अधिक पढ़ें

NHAI परियोजनाएँ अब सार्वजनिक InvITs के रूप में मान्यता प्राप्त: SEBI

SEBI ने राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (NHAI) द्वारा विकसित सड़क अवसंरचना परियोजनाओं को सार्वजनिक Infrastructure Investment Trusts (InvITs) के रूप में वर्गीकृत करने की अनुमति दी है। इस अनुमोदन के साथ, NHAI प्रायोजित Raajmarg Infra Investment Trust (RIIT) अब सार्वजनिक InvIT के रूप में योग्य है। यह बदलाव व्यक्तिगत निवेशकों सहित खुदरा निवेशकों को InvIT के माध्यम से सीधे NHAI सड़क परियोजनाओं में निवेश करने की अनुमति देता है।



अधिक पढ़ें

InvIT News

IndiGrid ने संस्थागत प्लेसमेंट के माध्यम से INR 1,500 करोड़ जुटाए

भारत का पहला और सबसे बड़ा सार्वजनिक रूप से सूचीबद्ध पावर सेक्टर InvIT, IndiGrid, ने संस्थागत प्लेसमेंट (IP) के माध्यम से सफलतापूर्वक INR 1,500 करोड़ जुटाए। प्लेसमेंट लगभग दो बार ओवरसब्सक्राइब हुआ और इसमें घरेलू और वैश्विक संस्थागत निवेशकों की मजबूत भागीदारी देखी गई।



[अधिक पढ़ें](#)

IRB Infra ने ओडिशा में NHAI TOT प्रोजेक्ट ₹3,000 करोड़ से अधिक में हासिल किया



IRB Infrastructure Trust ने ओडिशा में NHAI से एक महत्वपूर्ण टोल ऑपरेट-ट्रान्सफर प्रोजेक्ट हासिल किया। यह सौदा ₹3,087 करोड़ का मूल्यवान है। यह IRB की ओडिशा में एंट्री का प्रतीक है। परियोजना में NH 26 पर 74.5 किमी का खंड शामिल है। यह अधिग्रहण आने वाले वर्षों में टोल राजस्व को काफी बढ़ाने की उम्मीद है। IRB भारत में अपने इंफ्रास्ट्रक्चर पोर्टफोलियो का विस्तार जारी रखे हुए है।

[अधिक पढ़ें](#)

NHAI का Raajmarg Infra Investment Trust को AAA रेटिंग प्राप्त

NHAI समर्थित InvIT, Raajmarg Infra Investment Trust (RIIT) को CARE Ratings Ltd द्वारा दीर्घकालिक बैंक सुविधाओं के लिए AAA (Stable) रेटिंग प्राप्त हुई, जो एक महत्वपूर्ण उपलब्धि है। उच्च रेटिंग RIIT के ऋण उपकरणों की उच्च सुरक्षा और विश्वसनीयता को दर्शाती है, जिससे यह निवेशकों के लिए सबसे सुरक्षित विकल्प बन जाता है। यह बेंचमार्क RIIT की स्थिति को एक मजबूत, निवेशक-अनुकूल प्लेटफॉर्म के रूप में सुदृढ़ करता है, जो इंफ्रास्ट्रक्चर विकास और सतत पूंजी निर्माण को बढ़ावा देता है।



RAAJMARG INFRA
INVESTMENT TRUST

[अधिक पढ़ें](#)