



MONTHLY NEWSLETTER

Volume 02 | Issue 07 | July 2026

An Initiative of

EVENTELL
We work even GLOBAL

BILINGUAL: English & Hindi

NSE & BSE Launch New
REIT & InvIT Indices

06

Listed REITs and InvITs
Price Performance

14

REIT &
InvIT News

16

TEAM MEMBERS



DIRECTOR & CEO
G Srivatsava

DIRECTOR & COO
Vinayak Meharwade

CMO-Precious Metals
Abhinaya S

CONTENT TEAM
N Srinivasa Moorthy
Khushi Verma

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 | Prathik Tambre | Krishnendu Roy | Sindhu Hosmani
Shravya | G C Shravanthi | 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's



**NSE & BSE Launch New
REIT & InvIT Indices**

06

**Listed REITs
and InvITs Price
Performance**

14



**REIT &
InvIT News**

16

EDITORIAL



Dear Readers,

When Infrastructure Investment Trusts (InvITs) made their market debut in India in May 2017 with the launch of the IRB InvIT Fund (₹5,033 crore) and India Grid Trust (₹2,250 crore), they were viewed by many as exotic, niche experiments. Designed to mirror Real Estate Investment Trusts (REITs), InvITs were intended to monetize operational, income-generating infrastructure assets—roads, power transmission lines, and gas pipelines—while offering investors steady, cash-flow-backed distribution yields.

Fast-forward through nearly a decade of market evolution, and the narrative around Indian InvIT IPOs has undergone a structural shift. The sector has evolved from a speculative yield play into an essential asset class for institutional capital allocation. The trajectory of public InvIT offerings—marked by surging issue sizes, maturing anchor investor bases, and deep participation from sovereign funds, pension funds, and family offices—illustrates a deeper transformation taking place in India's capital markets.

In the initial phase between 2017 and 2020, public InvIT issues were tested cautiously in the ₹2,000 crore to ₹5,000 crore range. Issuer sponsors were testing liquidity, regulatory frameworks under SEBI, and investor appetite for long-duration asset classes.

The turning point arrived in April 2021 with the PowerGrid Infrastructure Investment Trust (PGInvIT) IPO. Weighing in at a massive ₹7,735 crore (comprising a fresh issue of ₹4,993 crore and an offer for sale of ₹2,742 crore), PGInvIT remains the largest public InvIT IPO in Indian history to date. Backed by Maharatna PSU Power Grid Corporation of India, PGInvIT proved that domestic and international institutional capital could comfortably absorb public offerings in excess of \$1 billion. Recent issuances reaffirm this expansion: Raajmarg Infra Investment Trust (March 2026): Launched a ₹6,000 crore 100% fresh issue backed by the National Highways Authority of India (NHAI) to finance concession payments for prime road corridors. Cube Highways Trust (July 2026): Transitioned from a privately listed framework into a ₹5,000 crore public InvIT through an Offer for Sale (OFS) of 32.89 crore units.

The true story of InvITs lies not just in how much capital is raised, but in who is providing it. In the early days of 2017, anchor allocations were dominated primarily by domestic equity mutual funds attempting to capture high initial yields (10–12%) alongside opportunistic foreign capital.

Today, the anchor books of public InvITs reflect a sophisticated mix of long-duration institutional and strategic capital. The evolution of anchor participation in Indian Infrastructure Investment Trust (InvIT) IPOs reflects a profound shift from early-stage yield-seeking to deep institutional backing. While 2017 anchor books relied largely on domestic equity mutual funds and opportunistic asset managers, today's mature landscape is anchored by three distinct institutional archetypes: Ultra-HNI Family Offices seeking bond-like, inflation-hedged wealth preservation (exemplified by PremjiInvest's landmark ₹1,250 crore total commitment to Cube Highways Trust); Life Insurers and Pension Funds (such as SBI Life and the Coal Mines Provident Fund) leveraging predictable cash flows for long-duration Asset-Liability Matching (ALM) without construction risk; and Private Equity Platform Builders (like KKR and GIC in IndiGrid) utilizing InvITs as multi-decade consolidation platforms to systematically acquire and scale yield-generating infrastructure assets.

Best Wishes,
N Srinivasa Moorthy
Consulting Editor

संपादकीय



प्रिय पाठकों,

जब इंफ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट्स (InvITs) ने मई 2017 में भारत में IRB InvIT Fund (₹5,033 करोड़) और India Grid Trust (₹2,250 करोड़) के लॉन्च के साथ अपनी बाजार में शुरुआत की, तब कई लोगों ने इन्हें एक विशिष्ट, सीमित प्रयोग के रूप में देखा। रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट्स (REITs) के अनुरूप डिजाइन किए गए InvITs का उद्देश्य परिचालन, आय उत्पन्न करने वाली अवसंरचना परिसंपत्तियों—सड़कें, विद्युत संचरण लाइनें और गैस पाइपलाइन—का मुद्रीकरण करना था, साथ ही निवेशकों को स्थिर, नकदी प्रवाह-आधारित वितरण यील्ड प्रदान करना था।

लगभग एक दशक के बाजार विकास के बाद, भारतीय InvIT IPOs के आसपास की कहानी में संरचनात्मक बदलाव आया है। यह क्षेत्र एक सट्टात्मक यील्ड ग्ले से विकसित होकर संस्थागत पूंजी आवंटन के लिए एक आवश्यक एसेट क्लास बन गया है। सार्वजनिक InvIT ऑफरिंग्स की दिशा—बढ़ते इश्यू साइज, परिपक्व होते एंकर निवेशक आधार और संप्रभु फंड्स, पेंशन फंड्स और फैमिली ऑफिसेस की गहरी भागीदारी—भारत के पूंजी बाजार में हो रहे व्यापक परिवर्तन को दर्शाती है।

2017 से 2020 के प्रारंभिक चरण में, सार्वजनिक InvIT इश्यूज को सावधानीपूर्वक ₹2,000 करोड़ से ₹5,000 करोड़ के दायरे में परखा गया। जारीकर्ता प्रायोजक SEBI के तहत तरलता, नियामक ढांचे और दीर्घकालिक परिसंपत्ति वर्गों के प्रति निवेशक रुचि का परीक्षण कर रहे थे।

टर्निंग पॉइंट अप्रैल 2021 में PowerGrid Infrastructure Investment Trust (PGInvIT) के IPO के साथ आया। ₹7,735 करोड़ (₹4,993 करोड़ का फ्रेश इश्यू और ₹2,742 करोड़ का ऑफर फॉर सेल) के साथ, PGInvIT आज तक भारत के इतिहास का सबसे बड़ा सार्वजनिक InvIT IPO बना हुआ है। महरन PSU Power Grid Corporation of India के समर्थन के साथ, PGInvIT ने यह साबित किया कि घरेलू और अंतरराष्ट्रीय संस्थागत पूंजी \$1 बिलियन से अधिक के सार्वजनिक ऑफरिंग्स को सहजता से अवशोषित कर सकती है। हालिया इश्यूज इस विस्तार की पुष्टि करते हैं: Raajmarg Infra Investment Trust (मार्च 2026): ₹6,000 करोड़ का 100% फ्रेश इश्यू लॉन्च किया, जिसे National Highways Authority of India (NHAI) का समर्थन प्राप्त था, जिसका उद्देश्य प्रमुख सड़क कॉरिडोर के लिए कंसेशन भुगतान को वित्तपोषित करना था। Cube Highways Trust (जुलाई 2026): 32.89 करोड़ यूनिट्स के ऑफर फॉर सेल (OFS) के माध्यम से ₹5,000 करोड़ के सार्वजनिक InvIT में निजी सूचीबद्ध ढांचे से संक्रमण किया।

InvITs की वास्तविक कहानी केवल इस बात में नहीं है कि कितनी पूंजी जुटाई गई, बल्कि इसमें भी है कि इसे कौन प्रदान कर रहा है। 2017 के शुरुआती दौर में, एंकर आवंटन मुख्यतः घरेलू इक्विटी म्यूचुअल फंड्स द्वारा प्रभुत्व में थे, जो उच्च प्रारंभिक यील्ड (10–12%) के साथ-साथ अवसरवादी विदेशी पूंजी को आकर्षित करने का प्रयास कर रहे थे।

आज, सार्वजनिक InvITs के एंकर बुक्स दीर्घकालिक संस्थागत और रणनीतिक पूंजी के एक परिष्कृत मिश्रण को दर्शाते हैं। भारतीय इंफ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट (InvIT) IPOs में एंकर भागीदारी का विकास प्रारंभिक यील्ड-उन्मुख निवेश से गहरे संस्थागत समर्थन की ओर एक महत्वपूर्ण बदलाव को दर्शाता है। जहाँ 2017 के एंकर बुक्स मुख्यतः घरेलू इक्विटी म्यूचुअल फंड्स और अवसरवादी एसेट मैनेजर्स पर निर्भर थे, वहीं आज का परिपक्व परिदृश्य तीन विशिष्ट संस्थागत श्रेणियों पर आधारित है: अल्ट्रा-HNI फैमिली ऑफिसेस, जो बॉन्ड-जैसी, मुद्रास्फीति-सुरक्षित संपत्ति संरक्षण की तलाश में हैं (जैसे Premji Invest द्वारा Cube Highways Trust में ₹1,250 करोड़ की उल्लेखनीय प्रतिबद्धता); जीवन बीमा कंपनियाँ और पेंशन फंड्स (जैसे SBI Life और Coal Mines Provident Fund), जो पूर्वानुमेय नकदी प्रवाह का उपयोग दीर्घकालिक एसेट-लायबिलिटी मैचिंग (ALM) के लिए करते हैं, बिना निर्माण जोखिम के; और प्राइवेट इक्विटी प्लेटफॉर्म बिल्डर्स (जैसे IndiGrid में KKR और GIC), जो InvITs का उपयोग बहु-दशकीय समेकन प्लेटफॉर्म के रूप में करते हैं, ताकि व्यवस्थित रूप से आय उत्पन्न करने वाली अवसंरचना परिसंपत्तियों का अधिग्रहण और विस्तार किया जा सके।

सादर शुभकामनाएँ,
एन. श्रीनिवास मूर्ति
कंसल्टिंग एडिटर

NSE & BSE Launch New REIT & InvIT Indices: A Defining Moment for India's Listed Real Estate Market

Mr Srinivas Moorthy, Consulting Editor, InvTrust Info

Ms Khushi Verma, Senior Analyst, InvTrust Info

India's capital markets are witnessing the emergence of a new investment landscape—one where commercial real estate and infrastructure are no longer accessed only through direct ownership or private capital, but increasingly through transparent, listed investment vehicles. The recent introduction of new benchmark indices by the National Stock Exchange (NSE) and the Bombay Stock Exchange (BSE) marks an important milestone in this evolution.

The launch of the **BSE REITs & Commercial Real Estate Index**, alongside NSE's initiatives around the **Nifty REITs & InvITs Index** and the inclusion of REITs in mainstream Nifty indices, reflects the growing maturity of India's listed real asset ecosystem. These benchmarks are more than market indicators; they provide the foundation for passive investing, facilitate product innovation, improve market liquidity and enhance institutional participation.

For investors, this represents a shift from investing in isolated real estate or infrastructure assets to participating in diversified portfolios of professionally managed, income-generating assets. For India's capital markets, it marks the beginning of a more sophisticated listed alternatives ecosystem.

The Evolution of India's Listed Real Assets

India introduced the REIT framework in 2014 and witnessed the listing of its first REIT in 2019. Since then, listed REITs have established themselves as vehicles that provide investors with exposure to Grade-A office parks, retail malls and commercial properties while distributing a significant portion of their cash flows.

In parallel, Infrastructure Investment Trusts (InvITs) have emerged as an efficient mechanism for monetising operational infrastructure assets such as highways, power transmission networks, renewable energy projects, gas pipelines, telecom towers and digital infrastructure. InvITs have become an increasingly preferred platform for infrastructure developers seeking to recycle capital into new projects while offering investors stable, long-term cash flows.

Together, REITs and InvITs now represent two complementary pillars of India's listed real asset market—one anchored in commercial real estate and the other in core infrastructure.

Why Dedicated REIT & InvIT Indices Matter

Every mature capital market relies on benchmark indices to support investment decisions. They serve as

performance yardsticks, facilitate passive investing, enable index funds and ETFs, and provide institutional investors with a recognised benchmark for portfolio allocation.

Until recently, India's REIT and InvIT investors had limited benchmark options. Portfolio construction depended largely on individual security selection, while passive investment opportunities remained scarce.

The introduction of dedicated REIT and InvIT benchmarks fundamentally changes this dynamic.

For asset managers, these indices provide investable benchmarks for launching low-cost index funds and Exchange Traded Funds (ETFs). For institutional investors, they improve portfolio benchmarking and strategic asset allocation. For retail investors, they offer simplified access to diversified portfolios of commercial real estate and infrastructure assets through professionally managed products.

In many ways, India is following the trajectory of developed markets where benchmark indices have played a critical role in expanding listed real asset investing.

Understanding the New Benchmark Frameworks

The **BSE REITs & Commercial Real Estate Index** has been designed to capture India's commercial real estate ecosystem by combining listed REITs with companies that derive substantial revenues from commercial property ownership and leasing. The index currently comprises **12 constituents**, selected from the BSE 1000 universe and listed REITs and InvITs. To ensure diversification, individual constituent weights are capped at **20%**, while the index undergoes **semi-annual rebalancing and reconstitution every March and September**.

Complementing this, NSE has strengthened the listed real asset ecosystem by introducing the **Nifty REITs & InvITs Index** and making REITs eligible for inclusion in broader Nifty indices. This follows SEBI's decision to classify REITs as equity instruments for mutual fund purposes, thereby enabling mutual fund houses to introduce REIT-focused and REIT-InvIT-based investment products.

Collectively, these developments lay the groundwork for an expanding ecosystem of passive investment products

that can channel long-term capital into India's real asset markets.

Diversification Across Real Estate and Infrastructure

One of the most compelling features of these new indices is their ability to provide diversified exposure across two distinct but complementary sectors.

REITs offer investors participation in high-quality office parks, retail malls, business parks and other income-generating commercial assets supported by long-term lease rentals.

InvITs, on the other hand, provide exposure to completed infrastructure assets including highways, renewable energy projects, transmission networks, gas pipelines, telecom towers and digital infrastructure, where revenues are often supported by long-term concession agreements or regulated tariffs.

This combination creates a diversified investment proposition that balances the rental income characteristics of commercial real estate with the predictable cash flows generated by infrastructure assets.



As India expands investments in logistics parks, data centres, healthcare facilities, warehousing and urban infrastructure, future REITs and InvITs are expected to further broaden the benchmark universe.

Catalysing Passive Investing

The introduction of benchmark indices is expected to accelerate the growth of passive investing in India's real asset market.

Globally, passive funds have become one of the fastest-growing investment segments because of their low costs, transparency and disciplined investment approach. Dedicated REIT and InvIT indices now provide Indian asset managers with the benchmark infrastructure required to develop ETFs, index mutual funds and multi-asset investment strategies.

This is particularly important for retail investors.

Direct investment in commercial real estate or infrastructure typically requires substantial capital commitments and specialised expertise. Index-based investment products significantly lower the investment threshold while providing access to professionally managed portfolios of institutional-quality assets.

The emergence of REIT and InvIT-focused mutual funds is therefore expected to democratise ownership of India's premium commercial and infrastructure assets.

Performance and Portfolio Relevance

The performance characteristics of India's listed real asset benchmarks reinforce their growing importance in diversified portfolios.

The **BSE REITs & Commercial Real Estate Index** has generated an annualised **11.8% one-year total return** and **23.6% over three years**, while maintaining moderate levels of volatility.

Similarly, the **Nifty REITs & InvITs Total Return Index** has delivered a **five-year CAGR of approximately 12.8%**, accompanied by a dividend yield of around **4.8%** and relatively low correlation with the broader equity market. These characteristics position REITs and InvITs as effective diversification tools. They combine recurring income distributions with the potential for capital appreciation while exhibiting return patterns that differ from traditional equity and fixed-income investments.

For long-term investors, pension funds and family offices, listed real assets can therefore serve as a strategic allocation within diversified portfolios.

Liquidity, Regulation and Market Development

Liquidity has historically remained one of the principal challenges facing India's listed REIT and InvIT market. Benchmark indices are expected to address this by encouraging passive fund participation, increasing institutional ownership and improving secondary market trading activity.

At the same time, the regulatory environment has evolved considerably.

SEBI has progressively strengthened governance standards, disclosure requirements, valuation practices and investor protection norms governing REITs and InvITs. Its decision to classify REITs as equity instruments for mutual fund purposes aligns regulatory treatment with their market-traded nature while facilitating broader participation through mutual funds and passive products.

As passive assets under management continue to grow, liquidity and price discovery across listed real assets are expected to improve further.

Behavioural Biases Remain an Important Consideration

Despite increasing sophistication, investor behaviour continues to influence the adoption of REITs and InvITs.



Many investors continue to compare listed REITs with residential property ownership, leading to behavioural biases such as anchoring to historical property appreciation, home bias and loss aversion.

Unlike physical real estate, however, REITs and InvITs are market-linked securities whose prices fluctuate daily in response to changes in interest rates, economic conditions, rental expectations and investor sentiment. They should therefore be evaluated as listed equity investments rather than substitutes for directly owned property.

Understanding this distinction will become increasingly important as retail participation expands through mutual funds and ETFs.

The Road Ahead

The launch of dedicated REIT and InvIT indices signals the next phase in the institutionalisation of India's listed real asset market.

As additional platforms emerge across logistics, warehousing, healthcare, hospitality, renewable energy, data centres and digital infrastructure, these benchmarks are likely to become increasingly representative of India's growing real asset economy.

The development of dedicated ETFs, passive mutual funds, retirement products and model portfolios built around these benchmarks will deepen market participation while providing long-term capital for India's commercial real estate and infrastructure sectors.



Conclusion

The recent initiatives by NSE and BSE represent far more than the introduction of new market indices. They establish the benchmark architecture necessary for India's listed real asset market to mature into a globally competitive investment segment.

By combining commercial real estate and infrastructure within transparent, rules-based benchmarks, these indices improve market accessibility, encourage passive investing, strengthen liquidity and broaden institutional participation. They also reinforce India's position as one of the most promising emerging markets for listed income-generating assets.

For investors, REITs and InvITs now offer more than attractive distribution yields—they provide access to diversified portfolios of professionally managed real assets capable of generating stable income, capital appreciation and long-term portfolio diversification. As India's infrastructure ambitions and commercial real estate market continue to expand, these benchmark indices are poised to become the cornerstone of a new generation of investment products and an integral part of the country's evolving capital market landscape.



NSE एवं BSE द्वारा नए REIT एवं InvIT सूचकांकों का शुभारंभ: भारत के सूचीबद्ध रियल एस्टेट बाज़ार के लिए एक निर्णायक क्षण

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

भारत के पूंजी बाज़ार एक नए निवेश परिदृश्य के उभरने के साक्षी बन रहे हैं—जहाँ वाणिज्यिक रियल एस्टेट और अवसंरचना तक पहुंच अब केवल प्रत्यक्ष स्वामित्व या निजी पूंजी के माध्यम से ही नहीं, बल्कि पारदर्शी, सूचीबद्ध निवेश साधनों के माध्यम से भी बढ़ती जा रही है। नेशनल स्टॉक एक्सचेंज (NSE) और बॉम्बे स्टॉक एक्सचेंज (BSE) द्वारा हाल ही में नए बेंचमार्क सूचकांकों की शुरुआत इस विकास में एक महत्वपूर्ण मील का पत्थर है।

BSE REITs एवं कमर्शियल रियल एस्टेट इंडेक्स के लॉन्च के साथ-साथ NSE द्वारा निफ्टी REITs एवं InvITs इंडेक्स से संबंधित पहलें और मुख्यधारा के निफ्टी सूचकांकों में REITs का समावेश, भारत के सूचीबद्ध वास्तविक परिसंपत्ति पारिस्थितिकी तंत्र की बढ़ती परिपक्वता को दर्शाता है। ये बेंचमार्क केवल बाज़ार संकेतक नहीं हैं; वे निष्क्रिय निवेश के लिए आधार प्रदान करते हैं, उत्पाद नवाचार को सक्षम बनाते हैं, बाज़ार तरलता में सुधार करते हैं और संस्थागत भागीदारी को बढ़ाते हैं।

निवेशकों के लिए, यह अलग-अलग रियल एस्टेट या अवसंरचना परिसंपत्तियों में निवेश से हटकर, पेशेवर रूप से प्रबंधित, आय उत्पन्न करने वाली परिसंपत्तियों के विविधीकृत पोर्टफोलियो में भागीदारी की ओर एक बदलाव का प्रतिनिधित्व करता है। भारत के पूंजी बाज़ार के लिए, यह एक अधिक परिष्कृत सूचीबद्ध वैकल्पिक निवेश पारिस्थितिकी तंत्र की शुरुआत को दर्शाता है।

भारत के सूचीबद्ध वास्तविक परिसंपत्तियों का विकास

भारत ने 2014 में REIT ढांचा पेश किया और 2019 में अपने पहले REIT की सूचीबद्धता देखी। तब से, सूचीबद्ध REITs ने स्वयं को ऐसे साधनों के रूप में स्थापित किया है जो निवेशकों को ग्रेड-A कार्यालय परिसरों, रिटेल मॉल्स और वाणिज्यिक संपत्तियों में निवेश का अवसर प्रदान करते हैं, साथ ही अपने नकदी प्रवाह का एक महत्वपूर्ण हिस्सा वितरित करते हैं।

समानांतर रूप से, इंफ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट्स (InvITs) परिचालन अवसंरचना परिसंपत्तियों जैसे राजमार्ग, विद्युत संचरण नेटवर्क, नवीकरणीय ऊर्जा परियोजनाएँ, गैस पाइपलाइन, दूरसंचार टावर और डिजिटल अवसंरचना के मुद्रीकरण के लिए एक प्रभावी तंत्र के रूप में उभरे हैं। InvITs अवसंरचना डेवलपर्स के लिए नए प्रोजेक्ट्स में पूंजी पुनर्निवेश करने का एक पसंदीदा मंच बनते जा रहे हैं, साथ ही निवेशकों को स्थिर, दीर्घकालिक नकदी प्रवाह प्रदान करते हैं।

साथ मिलकर, REITs और InvITs अब भारत के सूचीबद्ध वास्तविक परिसंपत्ति बाज़ार के दो पूरक स्तंभों का प्रतिनिधित्व करते हैं—एक वाणिज्यिक रियल एस्टेट पर आधारित और दूसरा कोर अवसंरचना पर केंद्रित।

REIT एवं InvIT के लिए समर्पित सूचकांकों का महत्व

हर परिपक्व पूंजी बाज़ार निवेश निर्णयों को समर्थन देने के लिए बेंचमार्क सूचकांकों पर निर्भर करता है। ये प्रदर्शन के मानक के रूप में कार्य करते हैं, निष्क्रिय निवेश को सक्षम बनाते हैं, इंडेक्स फंड्स और ETFs को प्रोत्साहित करते हैं, और संस्थागत निवेशकों को पोर्टफोलियो आवंटन के लिए एक मान्यता प्राप्त बेंचमार्क प्रदान करते हैं।

हाल तक, भारत के REIT और InvIT निवेशकों के पास सीमित बेंचमार्क विकल्प थे। पोर्टफोलियो निर्माण मुख्यतः व्यक्तिगत प्रतिभूतियों के चयन पर निर्भर था, जबकि निष्क्रिय निवेश के अवसर सीमित रहे।

समर्पित REIT और InvIT बेंचमार्क की शुरुआत इस स्थिति को मूल रूप से बदल देती है।

एसेट मैनेजर्स के लिए, ये सूचकांक कम लागत वाले इंडेक्स फंड्स और एक्सचेंज ट्रेडेड फंड्स (ETFs) लॉन्च करने हेतु निवेश योग्य बेंचमार्क प्रदान करते हैं। संस्थागत निवेशकों के लिए, ये पोर्टफोलियो बेंचमार्किंग और रणनीतिक एसेट आवंटन को बेहतर बनाते हैं। खुदरा निवेशकों के लिए, ये पेशेवर रूप से प्रबंधित उत्पादों के माध्यम से वाणिज्यिक रियल एस्टेट और अवसंरचना परिसंपत्तियों के विविधीकृत पोर्टफोलियो तक सरल पहुंच प्रदान करते हैं।

कई मायनों में, भारत विकसित बाजारों की उस दिशा का अनुसरण कर रहा है जहाँ बेंचमार्क सूचकांकों ने सूचीबद्ध वास्तविक परिसंपत्ति निवेश को विस्तार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

नए बेंचमार्क ढाँचों को समझना

BSE REITs एवं कमर्शियल रियल एस्टेट इंडेक्स को भारत के वाणिज्यिक रियल एस्टेट पारिस्थितिकी तंत्र को दर्शाने के लिए डिज़ाइन किया गया है, जिसमें सूचीबद्ध REITs के साथ उन कंपनियों को शामिल किया गया है जो वाणिज्यिक संपत्तियों के स्वामित्व और लीज़िंग से महत्वपूर्ण राजस्व अर्जित करती हैं। इस सूचकांक में वर्तमान में 12 घटक शामिल हैं, जिन्हें BSE 1000 यूनिवर्स तथा सूचीबद्ध REITs और InvITs से चुना गया है। विविधीकरण सुनिश्चित करने के लिए, प्रत्येक घटक का वजन 20% तक सीमित रखा गया है, जबकि सूचकांक का अर्धवार्षिक पुनर्संतुलन और पुनर्गठन प्रत्येक वर्ष मार्च और सितंबर में किया जाता है।

इसके पूरक के रूप में, NSE ने निफ्टी REITs एवं InvITs इंडेक्स की शुरुआत करके और REITs को व्यापक निफ्टी सूचकांकों में शामिल होने के लिए पात्र बनाकर सूचीबद्ध वास्तविक परिसंपत्ति पारिस्थितिकी तंत्र को मजबूत किया है। यह SEBI के उस निर्णय के बाद संभव हुआ है जिसमें REITs को म्यूचुअल फंड के उद्देश्य से इक्विटी साधन के रूप में वर्गीकृत किया गया, जिससे म्यूचुअल फंड हाउसों को REIT-केंद्रित और REIT-In-InvIT आधारित निवेश उत्पाद पेश करने की अनुमति मिली।

सामूहिक रूप से, ये विकास निष्क्रिय निवेश उत्पादों के एक विस्तृत होते पारिस्थितिकी तंत्र की नींव रखते हैं, जो भारत के वास्तविक परिसंपत्ति बाजारों में दीर्घकालिक पूंजी प्रवाहित कर सकते हैं।

रियल एस्टेट और अवसंरचना में विविधीकरण

इन नए सूचकांकों की सबसे महत्वपूर्ण विशेषताओं में से एक यह है कि ये दो अलग लेकिन पूरक क्षेत्रों में विविधीकृत निवेश अवसर प्रदान करते हैं।

REITs निवेशकों को उच्च गुणवत्ता वाले कार्यालय परिसरों, रिटेल मॉल्स, बिज़नेस पार्क्स और अन्य आय उत्पन्न करने वाली वाणिज्यिक परिसंपत्तियों में भागीदारी का अवसर देते हैं, जो दीर्घकालिक लीज़ रेंटल से समर्थित होते हैं।

दूसरी ओर, InvITs निवेशकों को पूर्ण विकसित अवसंरचना परिसंपत्तियों जैसे राजमार्ग, नवीकरणीय ऊर्जा परियोजनाएँ, ट्रांसमिशन नेटवर्क, गैस पाइपलाइन, दूरसंचार टावर और डिजिटल अवसंरचना में निवेश का अवसर प्रदान करते हैं, जहाँ राजस्व अक्सर दीर्घकालिक रियायत समझौतों या विनियमित टैरिफ द्वारा समर्थित होता है।

यह संयोजन एक ऐसा विविधीकृत निवेश प्रस्ताव तैयार करता है जो वाणिज्यिक रियल एस्टेट की किराया आय विशेषताओं और अवसंरचना परिसंपत्तियों द्वारा उत्पन्न पूर्वानुमेय नकदी प्रवाह के बीच संतुलन स्थापित करता है।

जैसे-जैसे भारत लॉजिस्टिक्स पार्क्स, डेटा सेंटर, हेल्थकेयर सुविधाओं, वेयरहाउसिंग और शहरी अवसंरचना में निवेश का विस्तार कर रहा है, भविष्य के REITs और InvITs से बेंचमार्क यूनिवर्स को और व्यापक बनाने की अपेक्षा है।



निष्क्रिय निवेश को प्रोत्साहन

बेंचमार्क सूचकांकों की शुरुआत से भारत के वास्तविक परिसंपत्ति बाजार में निष्क्रिय निवेश की वृद्धि तेज़ होने की अपेक्षा है।

वैश्विक स्तर पर, निष्क्रिय फंड्स कम लागत, पारदर्शिता और अनुशासित निवेश दृष्टिकोण के कारण सबसे तेज़ी से बढ़ने वाले निवेश क्षेत्रों में से एक बन गए हैं। समर्पित REIT और InvIT सूचकांक अब भारतीय एसेट मैनेजर्स को ETFs, इंडेक्स म्यूचुअल फंड्स और मल्टी-एसेट निवेश रणनीतियों के विकास के लिए आवश्यक बेंचमार्क संरचना प्रदान करते हैं।

यह विशेष रूप से खुदरा निवेशकों के लिए महत्वपूर्ण है। वाणिज्यिक रियल एस्टेट या अवसंरचना में प्रत्यक्ष निवेश के लिए आमतौर पर बड़े पूंजी निवेश और विशेष विशेषज्ञता की आवश्यकता होती है। इंडेक्स-आधारित निवेश उत्पाद निवेश की न्यूनतम सीमा को काफी कम करते हैं, साथ ही संस्थागत गुणवत्ता वाली परिसंपत्तियों के पेशेवर रूप से प्रबंधित पोर्टफोलियो तक पहुंच प्रदान करते हैं।

इसलिए, REIT और InvIT केंद्रित म्यूचुअल फंड्स का उभरना भारत की प्रीमियम वाणिज्यिक और अवसंरचना परिसंपत्तियों के स्वामित्व को अधिक लोकतांत्रिक बनाने की दिशा में एक महत्वपूर्ण कदम माना जा रहा है।

प्रदर्शन और पोर्टफोलियो प्रासंगिकता

भारत के सूचीबद्ध वास्तविक परिसंपत्ति बेंचमार्क्स के प्रदर्शन गुण उनकी विविधीकृत पोर्टफोलियो में बढ़ती महत्ता को दर्शाते हैं।

BSE REITs एवं कमर्शियल रियल एस्टेट इंडेक्स ने एक वर्ष में 11.8% का वार्षिकीकृत कुल रिटर्न और तीन वर्षों में 23.6% का रिटर्न प्रदान किया है, साथ ही मध्यम स्तर की अस्थिरता बनाए रखी है।



इसी प्रकार, निफ्टी REITs एवं InvITs टोटल रिटर्न इंडेक्स ने लगभग 12.8% का पाँच वर्षीय CAGR प्रदान किया है, जिसके साथ लगभग 4.8% का डिविडेंड यील्ड और व्यापक इकिटी बाजार के साथ अपेक्षाकृत कम सहसंबंध देखा गया है।

ये विशेषताएँ REITs और InvITs को प्रभावी विविधीकरण उपकरण के रूप में स्थापित करती हैं। ये नियमित आय वितरण को पूंजी वृद्धि की संभावनाओं के साथ जोड़ते हैं, जबकि पारंपरिक इकिटी और फिक्स्ड-इनकम निवेशों से भिन्न रिटर्न पैटर्न प्रदर्शित करते हैं।

दीर्घकालिक निवेशकों, पेंशन फंड्स और फैमिली ऑफिस के लिए, सूचीबद्ध वास्तविक परिसंपत्तियाँ इस प्रकार विविधीकृत पोर्टफोलियो में एक रणनीतिक आवंटन के रूप में कार्य कर सकती हैं।

तरलता, विनियमन और बाजार विकास

भारत के सूचीबद्ध REIT और InvIT बाजार के सामने तरलता ऐतिहासिक रूप से प्रमुख चुनौतियों में से एक रही है। बेंचमार्क सूचकांकों से अपेक्षा है कि वे निष्क्रिय फंड भागीदारी को प्रोत्साहित करके, संस्थागत स्वामित्व बढ़ाकर और द्वितीयक बाजार में ट्रेडिंग गतिविधि में सुधार करके इस समस्या का समाधान करेंगे।

इसी के साथ, विनियामक वातावरण में भी उल्लेखनीय विकास हुआ है।

SEBI ने क्रमिक रूप से REITs और InvITs के लिए गवर्नेंस मानकों, प्रकटीकरण आवश्यकताओं, मूल्यांकन प्रथाओं और निवेशक संरक्षण मानदंडों को सुदृढ़ किया है। म्यूचुअल फंड उद्देश्यों के लिए REITs को इकिटी साधन के रूप में वर्गीकृत करने का उसका निर्णय उनके बाजार-आधारित स्वरूप के अनुरूप विनियामक व्यवहार को संरेखित करता है और म्यूचुअल फंड्स तथा निष्क्रिय उत्पादों के माध्यम से व्यापक भागीदारी को सक्षम बनाता है।

जैसे-जैसे प्रबंधनाधीन निष्क्रिय परिसंपत्तियाँ बढ़ती जाएंगी, सूचीबद्ध वास्तविक परिसंपत्तियों में तरलता और मूल्य खोज की प्रक्रिया में और सुधार होने की संभावना है।

व्यवहारिक पूर्वाग्रह अब भी एक महत्वपूर्ण विचार

बढ़ती परिपक्वता के बावजूद, निवेशकों का व्यवहार REITs और InvITs के अपनाने को प्रभावित करता रहता है।

कई निवेशक अब भी सूचीबद्ध REITs की तुलना आवासीय संपत्ति स्वामित्व से करते हैं, जिससे ऐतिहासिक संपत्ति मूल्य वृद्धि पर आधारित एंकरिंग, होम बायस और लॉस एवर्जन जैसे व्यवहारिक पूर्वाग्रह उत्पन्न होते हैं।

हालाँकि, भौतिक रियल एस्टेट के विपरीत, REITs और InvITs बाजार से जुड़े प्रतिभूति साधन हैं जिनकी कीमतें ब्याज दरों, आर्थिक परिस्थितियों, किराया अपेक्षाओं और निवेशक भावना में बदलाव के अनुसार प्रतिदिन उतार-चढ़ाव करती हैं। इसलिए, इन्हें सीधे स्वामित्व वाली संपत्ति के विकल्प के बजाय सूचीबद्ध इक्विटी निवेश के रूप में मूल्यांकित किया जाना चाहिए।

इस अंतर को समझना और भी महत्वपूर्ण हो जाएगा, क्योंकि म्यूचुअल फंड्स और ETFs के माध्यम से खुदरा भागीदारी में विस्तार होता जाएगा।

आगे की राह

समर्पित REIT और InvIT सूचकांकों का शुभारंभ भारत के सूचीबद्ध वास्तविक परिसंपत्ति बाजार के संस्थानीकरण के अगले चरण का संकेत देता है।

जैसे-जैसे लॉजिस्टिक्स, वेयरहाउसिंग, हेल्थकेयर, हॉस्पिटैलिटी, नवीकरणीय ऊर्जा, डेटा सेंटर और डिजिटल अवसंरचना जैसे क्षेत्रों में नए प्लेटफॉर्म उभरते हैं, ये बेंचमार्क भारत की बढ़ती वास्तविक परिसंपत्ति अर्थव्यवस्था का और अधिक प्रतिनिधित्व करने की संभावना रखते हैं।

इन बेंचमार्क्स पर आधारित समर्पित ETFs, निष्क्रिय म्यूचुअल फंड्स, रिटायरमेंट उत्पादों और मॉडल पोर्टफोलियो का विकास बाजार भागीदारी को गहरा करेगा, साथ ही भारत के वाणिज्यिक रियल एस्टेट और अवसंरचना क्षेत्रों के लिए दीर्घकालिक पूंजी उपलब्ध कराएगा।



निष्कर्ष

NSE और BSE द्वारा हाल की गई पहलें केवल नए बाजार सूचकांकों की शुरुआत से कहीं अधिक महत्वपूर्ण हैं। ये भारत के सूचीबद्ध वास्तविक परिसंपत्ति बाजार को एक वैश्विक प्रतिस्पर्धी निवेश खंड के रूप में परिपक्व होने के लिए आवश्यक बेंचमार्क संरचना स्थापित करती हैं।

पारदर्शी, नियम-आधारित बेंचमार्क्स के भीतर वाणिज्यिक रियल एस्टेट और अवसंरचना को संयोजित करके, ये सूचकांक बाजार की पहुंच को बेहतर बनाते हैं, निष्क्रिय निवेश को प्रोत्साहित करते हैं, तरलता को सुदृढ़ करते हैं और संस्थागत भागीदारी को व्यापक बनाते हैं। ये भारत को सूचीबद्ध आय उत्पन्न करने वाली परिसंपत्तियों के लिए सबसे आशाजनक उभरते बाजारों में से एक के रूप में भी सुदृढ़ करते हैं।

निवेशकों के लिए, REITs और InvITs अब केवल आकर्षक वितरण यील्ड तक सीमित नहीं हैं—वे पेशेवर रूप से प्रबंधित वास्तविक परिसंपत्तियों के विविधीकृत पोर्टफोलियो तक पहुंच प्रदान करते हैं, जो स्थिर आय, पूंजी वृद्धि और दीर्घकालिक पोर्टफोलियो विविधीकरण प्रदान करने में सक्षम हैं। जैसे-जैसे भारत की अवसंरचना महत्वाकांक्षाएं और वाणिज्यिक रियल एस्टेट बाजार विस्तार करते रहेंगे, ये बेंचमार्क सूचकांक नए निवेश उत्पादों की एक पीढ़ी के आधार स्तंभ बनने और देश के विकसित होते पूंजी बाजार परिदृश्य का अभिन्न हिस्सा बनने के लिए तैयार हैं।

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	439.59	25.28	23.01	21.33	21.33
Mindspace REIT (August 2020)	275	485.20	24.09	21.95	19.16	19.16
Brookfield REIT (February 2021)	275	339.99	21.40	19.25	17.75	17.75
Nexus REIT (May 2023)	103	166.50	9.09	8.36	7.07	7.07
Knowledge Realty (August 2025)	103	116.75	4.75	-	-	-
Bagmane REIT (May 2026)	103	104.55	-	-	-	-

*As of 24-07-2026. 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	63.00	6.60	8.00	8.00	8.00
IndiGrid Infrastructural Trust (June 2017)	100	179.35	16.00	15.35	14.10	13.35
POWERGRID Infrastructure Investment Trust (May 2021)	100	100.31	12.00	9.00	12.00	12.00
Indus Infra Trust (March 2024)	100	130.71	13.50	8.95	3.00	NA
Capital Infra Trust (January 2025)	99	72.33	10.71	12.71	-	-
Anantam Highways Trust	103	105.50	-	-	-	-

*As of 24-07-2026. 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	171.0	Actively traded
National Highways Infra Trust	Oct-20	100	168.0	Actively traded
Shrem InvIT	Feb-21	100	102.0	Actively traded
Anzen India Energy Yield Plus Trust	Jan-22	100	130.0	Actively traded
Cube Highways Trust	Aug-22	100	155.0	Actively traded
Vertis Infrastructure trust	Aug-22	100	113.0	Actively traded
Energy Infrastructural Trust	Jan-19	100	74.5	Actively traded
NDR InvIT Trust	Jan-23	100	145.9	Actively traded
TVS Infrastructure Trust	Apr-24	100	116.0	Actively traded
Sustainable Energy Infra Trust	Aug-23	100	126.0	Actively traded
Roadstar Infra Investment Trust	Dec-20	100	60.0	Quoted, no recent trades
Intelligent Supply Chain Infrastructure Trust	Feb-23	100	125.0	No observable market
Interise Trust	Mar-18	100	109.7	Quoted, no recent trades
IRB Infrastructure Trust	Nov-19	100	220.2	Quoted, no recent trades
Nxt-Infra Trust	Nov-23	100	95.5	Moderately traded
Maple Infrastructure Trust	Feb-20	100	142.5	Moderately traded
Oriental InfraTrust	Mar-19	100	-	No observable market
Digital Fibre Infrastructure Trust	Mar-19	100	-	No observable market

As of 24.07.2026

* - 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 Office Parks REIT public holding at 92.21% in Q1FY27



Embassy Office Parks REIT released its unitholding pattern for Q1FY27, showing public holding at 92.21% with 94,78,93,743 total outstanding units. Sponsors hold 7.69%, with 98.35% of their units encumbered. FPIs and Mutual Funds are the largest institutional holders.

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

IFSCA panel proposes mortgage REITs, tax parity and dual listings

An expert committee set up by the International Financial Services Centres Authority (IFSCA), the unified financial regulator in GIFT City, has recommended a set of reforms for Real Estate Investment Trusts (REITs) and Infrastructure Investment Trusts (InvITs).



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

Nexus Select Trust has \$1 bn debt headroom for acquisitions: CFO Rajesh Deo



In an exclusive interview with ETCFO, Nexus Select Trust CFO Rajesh Deo discusses the REIT's acquisition strategy, debt headroom, rental growth outlook, and FY27 priorities.

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

REIT News

How REITs are becoming a rewarding investment proposition



As GCCs fuel demand for premium workspaces and malls continue to attract footfalls, REITs are turning commercial real estate into a rewarding investment proposition.

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

Mindspace REIT approves raising funds via NCDs/CPs up to INR 1,71,000 Million

Mindspace Business Parks REIT's manager approved raising up to INR 1,71,000 Million through debt securities and commercial papers on July 9, 2026. The issuance will be conducted in tranches, subject to a leverage cap of 33% of total assets.



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

REITs and InvITs AUM to double to ₹20 trillion by 2030: Should you invest in them?



In June 2026, Crisil Ratings released a report mentioning that the leasable area of REITs is expected to rise by 25-30% by 2028. During the same month, Avendus Capital released a report mentioning REITs and InvITs could double their AUM to ₹20 lakh crore over the next 5 years.

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

InvIT News

PGInvIT Annual Report FY 2025-26: ₹12,966mn Income, AAA Ratings, ₹12/Unit Distribution



POWERGRID Infrastructure Investment Trust filed its FY 2025-26 Annual Report reporting consolidated income of ₹12,966 million, EBITDA of ₹12,096 million (93% margin), and NDCF of ₹10,906 million, translating to a distribution of ₹12 per unit. All five ISTS SPVs maintained availability above 98%, and the Trust retained AAA credit ratings from CARE, CRISIL, and ICRA.

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

Indus Infra Trust acquires 100% equity of ULCCS Kasaragod Expressway

Indus Infra Trust acquired 100% equity of ULCCS Kasaragod Expressway Private Limited from Uralungal Labour Contract Co-operative Society Limited. All shares except one have been transferred, with the final share pending transfer to the buyer's nominee.

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

Capital Infra Trust Targets Rs 1 Billion AUM in FY27



Capital Infra Trust has reported a 42 per cent year-on-year increase in assets under management (AUM) to Rs 66.11 billion in FY26 and has set a target of reaching Rs 100 billion in AUM during FY27, supported by further acquisitions of operational highway assets.

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

InvIT News

Cube Highways Trust's Rs 5,000 crore IPO may open this month: Report



Infrastructure investment trust Cube Highways Trust is planning to launch its Rs 5,000-crore initial public offering (IPO) this month. The issue will comprise entirely an offer-for-sale (OFS) component and is aimed at broadening its investor base and improving liquidity, according to people familiar with the matter.

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

Interise Trust FY26 Annual Report: PAT Turnaround, ₹830 Cr Distributions, AGM & Corrigendum

Interise Trust filed a corrigendum to its FY26 Annual Report incorporating typographical corrections. The Trust reported a PAT turnaround to ₹421.6 Mn, total distributions of ₹830 Cr at ₹7.59 per unit, EBITDA of ₹25,885.6 Mn, and an Enterprise Value of ₹1,96,343.8 Mn.



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

IRB Trust to Transfer Two BOT Assets in Rs 46.05 bn InvIT Deal



IRB Infrastructure Trust, an infrastructure investment trust (InvIT), has signed a binding term sheet to transfer two operational build-operate-transfer highway projects to its publicly listed InvIT, IRB InvIT Fund, with a combined enterprise value of Rs 46.05 bn. The transfer is part of the sponsor's capital recycling strategy and follows a non-binding offer exchanged on 14 May 2026.

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