

An Initiative of

EVENTELL
We work even GLOBAL



MONTHLY NEWSLETTER

Volume 02 | Issue 10 | October 2026

BILINGUAL: English & Hindi



REIT's &
THE AI BOOM

06

Listed REITs & InvITs
Price Performance

20

REIT &
InvIT News

22

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 | Andrea | Nikhil

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 Contents



REIT's &
THE AI BOOM
06

Listed REITs &
InvITs Price
Performance
20



REIT &
InvIT News
22

EDITORIAL



Dear Readers,

**National Monetisation Pipeline 2.0:
Unlocking the Next Phase of InvIT Growth**

India's infrastructure investment landscape is entering a defining phase, with asset monetisation emerging as a critical instrument for mobilising long-term capital and accelerating infrastructure development.

The National Monetisation Pipeline 2.0 (NMP 2.0), launched in February 2026, outlines an indicative monetisation opportunity of ₹16.72 lakh crore across 12 infrastructure sectors during FY2026–FY2030, including approximately ₹5.8 lakh crore in anticipated private sector investment. Building on the framework established in 2021, the programme signals a shift towards more structured participation by institutional capital in operational public infrastructure. The opportunity is concentrated in four sectors: highways (₹4.42 lakh crore), power (₹2.77 lakh crore), ports (₹2.64 lakh crore) and railways (₹2.62 lakh crore), collectively accounting for approximately 74% of the proposed pipeline.

For India's Infrastructure Investment Trusts (InvITs), this represents a significant opportunity to expand beyond existing portfolios and participate in a broader universe of operational, income-generating infrastructure assets. InvITs have already established their relevance in roads and power transmission by enabling asset owners to release invested capital while providing institutional investors access to long-duration cash flows.

However, the scale of the programme should not be confused with the immediately addressable InvIT opportunity. The ₹16.72 lakh crore figure represents indicative monetisation potential, not a committed pipeline of InvIT acquisitions. Transactions may also be structured through public-private partnerships, securitisation and other monetisation mechanisms. Converting this opportunity into sustainable investment returns will require disciplined asset selection, transparent concession frameworks, credible valuations and prudent capital structures. Equally important will be regulatory predictability, effective governance and appropriate risk allocation to attract pension funds, insurers and sovereign wealth funds.

As InvITs expand into additional infrastructure segments, investment managers will need to strengthen their capabilities in operational oversight, portfolio diversification and long-term capital allocation. Public authorities, meanwhile, must ensure that monetisation structures balance commercial viability with service delivery obligations and public interest. The strategic significance of NMP 2.0 extends beyond the value of assets monetised. Its success will ultimately depend on whether India can establish an efficient cycle of capital recycling—unlocking value from operational infrastructure to finance future development while delivering sustainable returns to investors.

For the InvIT ecosystem, the next phase of growth will be defined not simply by the volume of assets acquired, but by the quality of cash flows, strength of governance and durability of value created.

Best Wishes,
N Srinivasa Moorthy
Senior Consultant, InvTrust Info

संपादकीय



प्रिय पाठकों,

राष्ट्रीय मुद्राकरण पाइपलाइन 2.0:
InvITs के विकास के अगले चरण का मार्ग प्रशस्त

भारत का बुनियादी ढाँचा निवेश क्षेत्र एक निर्णायक चरण में प्रवेश कर रहा है, जहाँ परिसंपत्ति मुद्राकरण दीर्घकालिक पूँजी जुटाने और बुनियादी ढाँचे के विकास को गति देने का एक महत्वपूर्ण माध्यम बनकर उभर रहा है।

फरवरी 2026 में शुरू की गई राष्ट्रीय मुद्राकरण पाइपलाइन 2.0 (NMP 2.0) के अंतर्गत वित्त वर्ष 2026 से 2030 के दौरान 12 बुनियादी ढाँचा क्षेत्रों में ₹16.72 लाख करोड़ की अनुमानित मुद्राकरण क्षमता निर्धारित की गई है, जिसमें लगभग ₹5.8 लाख करोड़ के संभावित निजी क्षेत्र के निवेश का अनुमान शामिल है। वर्ष 2021 में स्थापित ढाँचे को आगे बढ़ाते हुए यह कार्यक्रम परिचालन सार्वजनिक बुनियादी ढाँचा परिसंपत्तियों में संस्थागत पूँजी की अधिक संगठित भागीदारी की दिशा में एक महत्वपूर्ण बदलाव का संकेत देता है। इस योजना के अंतर्गत मुद्राकरण के अवसर मुख्यतः चार क्षेत्रों में केंद्रित हैं—राजमार्ग (₹4.42 लाख करोड़), बिजली (₹2.77 लाख करोड़), बंदरगाह (₹2.64 लाख करोड़) और रेलवे (₹2.62 लाख करोड़)। ये चारों क्षेत्र मिलकर कुल प्रस्तावित मुद्राकरण पाइपलाइन का लगभग 74 प्रतिशत हिस्सा बनाते हैं।

भारत के इन्फ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट्स (InvITs) के लिए यह मौजूदा पोर्टफोलियो से आगे बढ़कर परिचालन एवं नियमित आय उत्पन्न करने वाली बुनियादी ढाँचा परिसंपत्तियों के व्यापक क्षेत्र में निवेश करने का महत्वपूर्ण अवसर है। InvITs ने सड़क और विद्युत पारेषण क्षेत्रों में अपनी उपयोगिता पहले ही स्थापित कर दी है। ये संरचनाएँ परिसंपत्ति मालिकों को निवेशित पूँजी मुक्त करने में सहायता करती हैं, जबकि संस्थागत निवेशकों को दीर्घकालिक नकदी प्रवाह वाली परिसंपत्तियों में निवेश का अवसर प्रदान करती हैं। हालाँकि, इस कार्यक्रम के व्यापक आकार को InvITs के लिए तत्काल उपलब्ध निवेश अवसरों के बराबर नहीं माना जाना चाहिए। ₹16.72 लाख करोड़ का आँकड़ा अनुमानित मुद्राकरण क्षमता को दर्शाता है, न कि InvITs द्वारा अधिग्रहण के लिए सुनिश्चित परिसंपत्तियों की पाइपलाइन को। इन परिसंपत्तियों का मुद्राकरण सार्वजनिक-निजी भागीदारी (PPP), प्रतिभूतिकरण और अन्य वित्तीय व्यवस्थाओं के माध्यम से भी किया जा सकता है।

इन अवसरों को टिकाऊ निवेश प्रतिफल में परिवर्तित करने के लिए परिसंपत्तियों का विवेकपूर्ण चयन, पारदर्शी रियायत समझौते, विश्वसनीय मूल्यांकन और संतुलित पूँजी संरचना आवश्यक होगी। साथ ही, पेंशन फंड, बीमा कंपनियों और सांवरन वेल्थ फंड जैसे दीर्घकालिक निवेशकों को आकर्षित करने के लिए नियामकीय स्थिरता, प्रभावी कॉर्पोरेट प्रशासन और जोखिमों का उचित आवंटन भी महत्वपूर्ण होगा। जैसे-जैसे InvITs नए बुनियादी ढाँचा क्षेत्रों में विस्तार करेंगे, निवेश प्रबंधकों को परिचालन निगरानी, पोर्टफोलियो विविधीकरण और दीर्घकालिक पूँजी आवंटन से संबंधित अपनी क्षमताओं को और सुदृढ़ करना होगा। वहीं, सार्वजनिक प्राधिकरणों को यह सुनिश्चित करना होगा कि मुद्राकरण की संरचनाएँ व्यावसायिक व्यवहार्यता, बुनियादी ढाँचा सेवाओं से जुड़े दायित्वों और व्यापक सार्वजनिक हित के बीच उचित संतुलन बनाए रखें।

NMP 2.0 का रणनीतिक महत्व केवल मुद्राकृत परिसंपत्तियों के मूल्य तक सीमित नहीं है। इसकी वास्तविक सफलता इस बात पर निर्भर करेगी कि भारत परिचालन बुनियादी ढाँचे में निवेशित पूँजी को मुक्त कर भविष्य के विकास में पुनर्निवेश करने की एक प्रभावी व्यवस्था किस हद तक स्थापित कर पाता है, साथ ही निवेशकों के लिए टिकाऊ प्रतिफल भी सुनिश्चित कर पाता है। InvIT क्षेत्र के लिए विकास का अगला चरण केवल अधिग्रहित परिसंपत्तियों के आकार से नहीं, बल्कि नकदी प्रवाह की गुणवत्ता, कॉर्पोरेट प्रशासन की मजबूती और सृजित मूल्य की दीर्घकालिक स्थिरता से निर्धारित होगा।

शुभकामनाओं सहित,

एन. श्रीनिवास मूर्ति
वरिष्ठ सलाहकार, इन्वेट्रस्ट इन्फो

REIT's & THE AI BOOM

Mr Srinivas Moorthy, Senior Consultant InvTrust Info

Ms Khushi Verma, Senior Analyst, InvTrust Info

Can Data Centres and AI-Ready Offices Drive the Next Wave of Growth?

Artificial intelligence is creating a new investment cycle in global real estate. As demand for computing infrastructure accelerates and multinational companies expand their technology operations, data centres and next-generation office campuses are emerging as potential growth opportunities for Real Estate Investment Trusts. For India's developing REIT market, the question is whether this transformation can translate into higher rental income, portfolio diversification and sustainable distributions.

The AI revolution is creating a new real estate investment opportunity

The AI boom is often associated with semiconductors, cloud platforms and software. Behind these services lies an expanding physical infrastructure industry: servers, storage, networking, power supply and cooling. AI-related computing can be far more demanding than traditional enterprise workloads.

The investment opportunity for REITs is developing along two distinct paths. The first is direct ownership of specialised data centre properties that can be leased to operators or major customers. The second is indirect exposure through premium office buildings leased to technology companies, global capability centres (GCCs), banks and other businesses modernising their operations.

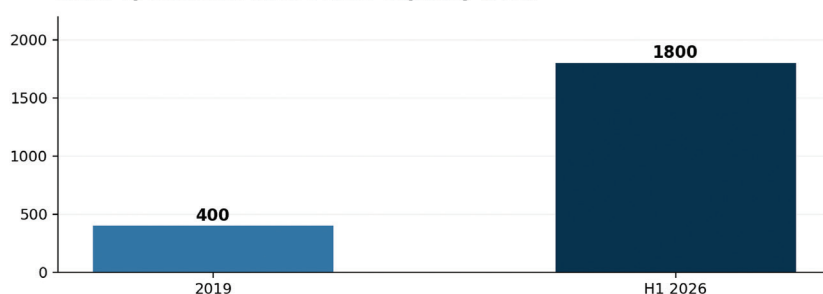
These channels must not be confused. A company using AI does not make its landlord a data centre investor; likewise, growth in computing demand does not guarantee that every new facility will generate attractive real estate returns.

India's data centre market is scaling up

Cushman & Wakefield estimates that India's operational data centre capacity rose from approximately 400 MW in 2019 to nearly 1.8 GW by the first half of 2026, or roughly 4.5 times its earlier level. The expansion reflects cloud adoption, enterprise digitalisation, data requirements and AI computing demand.

The report also points to a development pipeline of approximately 3.9 GW. Pipeline capacity is not the same as completed or leased capacity: development may depend on power connections, customer commitments, financing and construction timetables.

India operational data centre capacity (MW)



Source: Cushman & Wakefield; approximate figures

CHART 1 | India's Operational Data Centre Capacity

Chart 1. India's operational data centre capacity: approximately 400 MW in 2019 versus 1,800 MW in H1 2026. Source: Cushman & Wakefield; approximate values.

Data centre investment: why REITs may be interested

Data centres can offer long-term contracted income, particularly where a building is leased to a financially strong operator or hyperscale customer. Tenant investments in server installation and network configuration may increase switching costs. Specialised power and cooling infrastructure can create barriers to entry.

Yet ownership structures differ. A property owner collecting rent from an operator does not have the same risk profile as a company selling colocation or computing services. Investors need to establish which entity owns the servers, who pays electricity charges, who funds equipment replacement and what happens when a tenant vacates.

Long leases alone are insufficient. An apparently secure rent stream can become less attractive if the landlord must fund major electrical upgrades, cooling retrofits or expensive downtime protections.

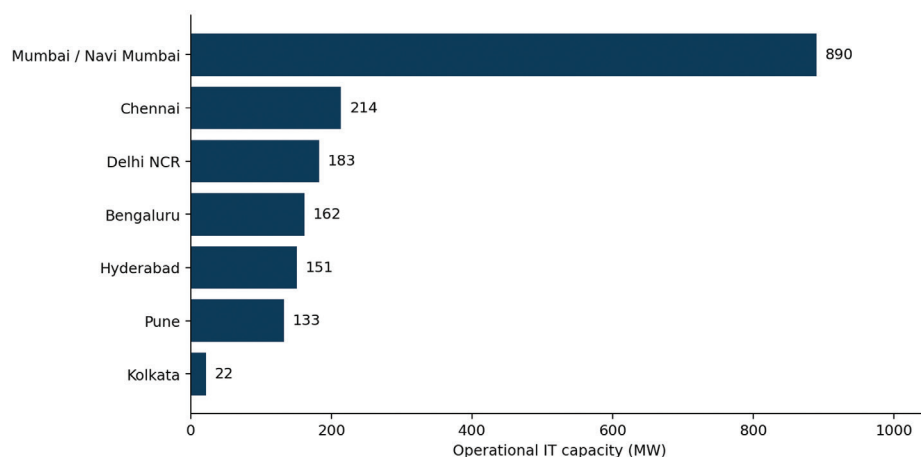
The geography of India's data centre economy

Mumbai and Navi Mumbai are the clear operational leaders, followed by Chennai, Delhi NCR, Bengaluru, Hyderabad, Pune and Kolkata. These hubs differ in access to power, subsea cables and fibre networks, land economics, customer demand and construction readiness. State- and city-wise analysis is therefore essential to evaluating future investment opportunities.

City / metro	State / region	Operational (MW)	Upcoming (MW)
Mumbai / Navi Mumbai	Maharashtra	890	1,726
Chennai	Tamil Nadu	214	368
Delhi NCR	Delhi / UP / Haryana	183	387
Bengaluru	Karnataka	162	100
Hyderabad	Telangana	151	710
Pune	Maharashtra	133	258
Kolkata	West Bengal	22	84

Source: Cushman & Wakefield, H1 2026. Upcoming = under construction plus planned. The seven listed city figures total 1,755 MW operational and 3,633 MW upcoming; the published market aggregates are 1,789 MW and 3,860 MW. The 34 MW operational and 227 MW upcoming differences are unallocated in this city breakdown and are not assigned to any city.

CHART 2 | Operational capacity by city

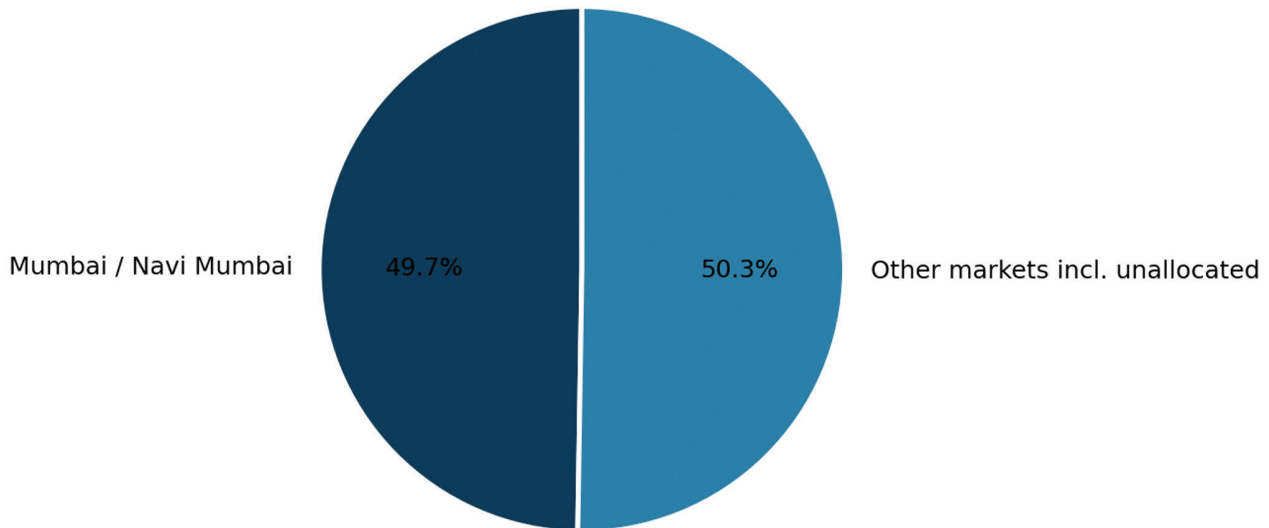


Source: Cushman & Wakefield, H1 2026; published city-level figures in MW

Mumbai's dominance—and the need for diversification

Mumbai/Navi Mumbai has 890 MW of operational capacity, or 49.7% of the 1,789 MW market aggregate under Cushman & Wakefield's definition. CBRE separately estimated Mumbai's share of operational stock at about 52% in September 2026. These estimates use different datasets and methodologies; the chart below uses Cushman & Wakefield consistently.

CHART 3 | Mumbai's share of India's operational data centre stock



Mumbai/Navi Mumbai: 890 MW (49.7%); other markets and unallocated capacity: 899 MW (50.3%).

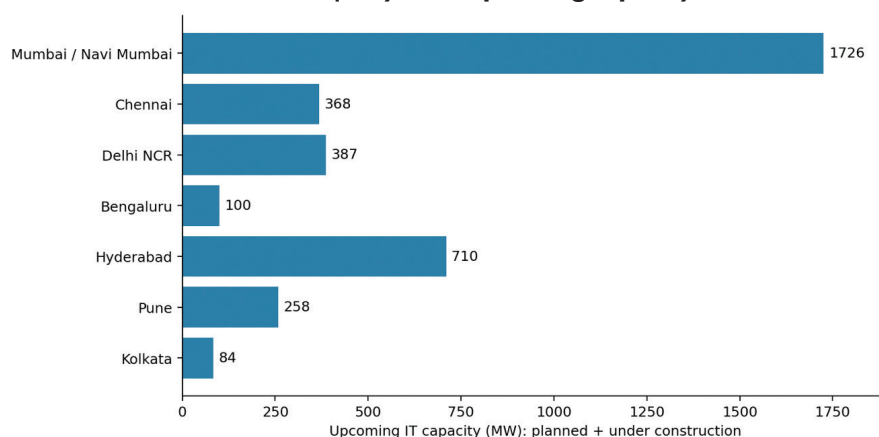
Source: Cushman & Wakefield, H1 2026. CBRE separately reports approximately 52%.

Mumbai's strengths include subsea connectivity, proximity to enterprise and financial customers, and an established data centre ecosystem. Constraints include land costs, access to incremental electricity and competition for suitable sites. The scale of one market can be an advantage for operators but a concentration risk for property investors.

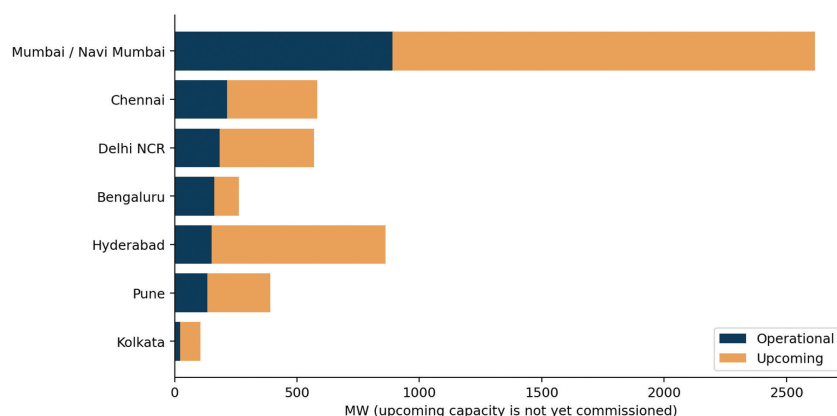
Where is the next wave of capacity being developed?

Mumbai also leads the published future pipeline at 1,726 MW. Hyderabad is particularly noteworthy: 710 MW upcoming against only 151 MW currently operational. Delhi NCR (387 MW), Chennai (368 MW) and Pune (258 MW) also show significant prospective additions. Bengaluru has 100 MW upcoming and Kolkata 84 MW in the same dataset. These are planned or under-construction figures, not commissioned supply.

CHART 4 | City-wise upcoming capacity



Source: Cushman & Wakefield, H1 2026. Upcoming comprises planned and under-construction projects; timing and delivery are uncertain.

CHART 5 | Operational versus upcoming capacity


Source: Cushman & Wakefield, H1 2026. Bars compare currently operational capacity with prospective additions; they should not be interpreted as guaranteed future stock.

Seven city markets:

Distinct investment propositions

Mumbai / Navi Mumbai — established national hub
The largest operating market and the largest pipeline. Deep connectivity and an established ecosystem favour operators, but power security, land costs and concentration require scrutiny.

Chennai — connectivity-led southern hub
With 214 MW operational and 368 MW upcoming, Chennai is a major southern market. International connectivity and cable landing infrastructure support its role, while delivery depends on site readiness, contracted power and customer demand.

Delhi NCR — A growing northern cluster
Delhi NCR records 183 MW operational and 387 MW upcoming. Noida and the wider region provide access to enterprise demand, but site-level grid capacity and infrastructure readiness remain decisive.

Bengaluru — Technology centre with a smaller physical footprint
Bengaluru has 162 MW operational and 100 MW upcoming. A large technology ecosystem does not necessarily translate into equivalent local server capacity; power, land and network economics shape location decisions.

Hyderabad — The standout relative pipeline
Hyderabad's 151 MW operational base compares with 710 MW upcoming. This makes it a key market to monitor for AI and hyperscale expansion, but announced capacity must be distinguished from energised, contracted and revenue-producing capacity.

Pune — Potential for additional regional capacity
Pune reports 133 MW operational and 258 MW upcoming. The investment case depends on the suitability of sites, customer commitments, electricity access and commercial leasing terms.

Kolkata — Small base, emerging potential
Kolkata has 22 MW operational and 84 MW upcoming. Its smaller base offers room for expansion, but the economics of individual projects matter more than headline growth rates.

Emerging locations beyond the seven principal markets

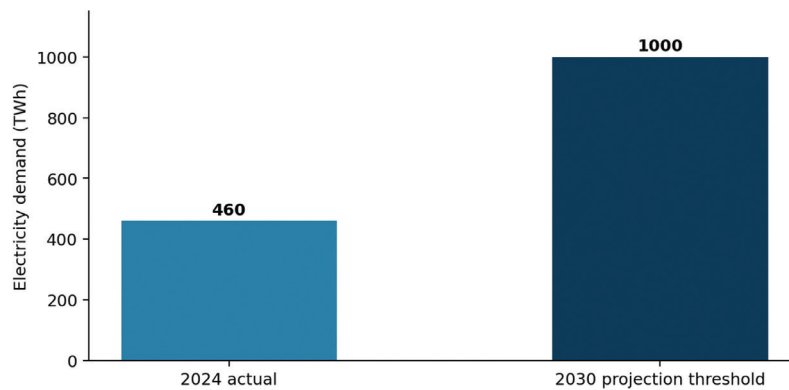
Visakhapatnam is identified in Cushman & Wakefield's research as an emerging location for AI-focused data centre investment, but the cited seven-city dataset does not provide a comparable city-specific operational MW figure. The firm's India Outlook 2026 also notes approximately 19 MW of operational colocation capacity and around 130 MW upcoming across tier-two markets, including activity in Bhubaneswar, Guwahati and Lucknow. This is a different market universe and should not be added to the seven-city figures without reconciling coverage.

Why AI changes the technical requirements
Advanced AI workloads can require high-density server racks, liquid cooling, upgraded electrical distribution, resilient power systems and more sophisticated heat management. These requirements raise the value of sites with dependable power and the ability to support future upgrades. They also increase development complexity: a conventional data centre cannot always be converted economically into a high-density AI facility.

Electricity: The decisive infrastructure constraint

The International Energy Agency estimated that data centres used approximately 460 TWh of electricity globally in 2024 and projected consumption exceeding 1,000 TWh by 2030. The forecast underscores why data centre development increasingly depends on grid connections, power procurement, backup systems and efficient cooling. For landlords, the lease must clearly allocate electricity charges and capital costs for equipment replacement.

CHART 6 | Global data centre electricity demand



Source: IEA, Energy and AI (2025). The 2030 figure is a 1,000 TWh threshold for a projection exceeding that amount, not an actual observation.

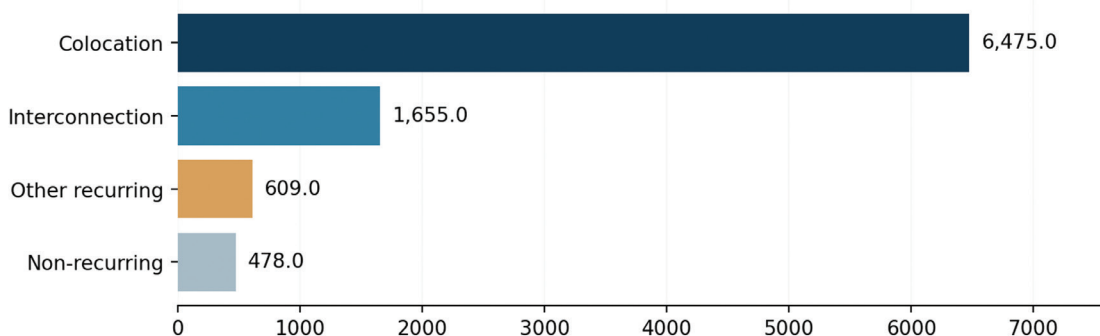
THE REVENUE ENGINE | From Data Centre Customers to REIT Cash Flow

Three financial snapshots explain the economics: an operator's recurring service revenues, a property-focused REIT's rental receipts, and the sensitivity of a hypothetical Indian facility to contracted capacity.

94% recurring: what an operator actually sells

Equinix reported USD 9.217 billion of 2025 revenue, including USD 8.739 billion recurring (94.8%). Colocation contributed USD 6.475 billion and interconnection USD 1.655 billion. These are operator revenues—not amounts that an Indian property REIT can automatically capture.

Equinix 2025 revenue by stream (USD million)



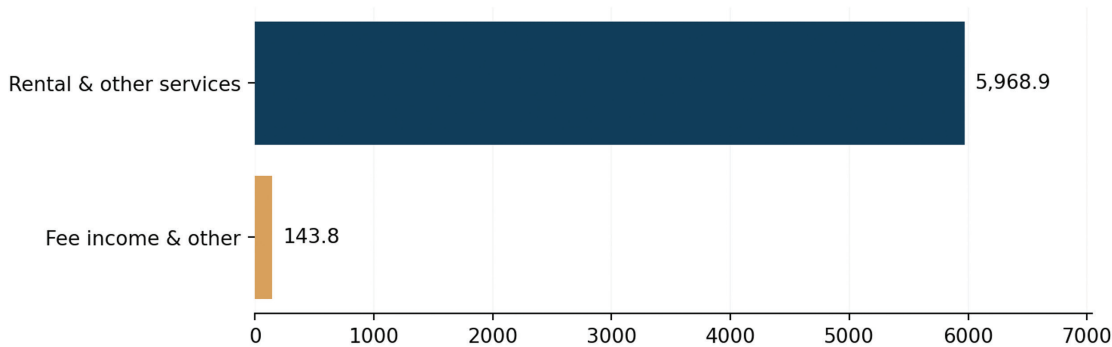
Source: Equinix 2025 Form 10-K. Other recurring = USD 8,739m minus USD 6,475m minus USD 1,655m; figures rounded. <https://investor.equinix.com/sec-filings/all-sec-filings/content/0001101239-26-000032/eqix-20251231.htm>

Equinix served more than 10,500 customers at year-end 2025; its largest customer represented approximately 3% of recurring revenue. This illustrates how a diversified colocation model differs from a single-tenant hyperscale property.

97.6% property and service revenue: the REIT perspective

Digital Realty reported USD 6.113 billion in 2025 operating revenue: USD 5.969 billion in rental and other services, versus USD 144 million in fee and other income. Its consolidated data centre portfolio occupancy was 82.6% at year-end 2025. Rental and other services are combined in the filing, so the figure must not be described as pure base rent.

Digital Realty 2025 revenue (USD million)

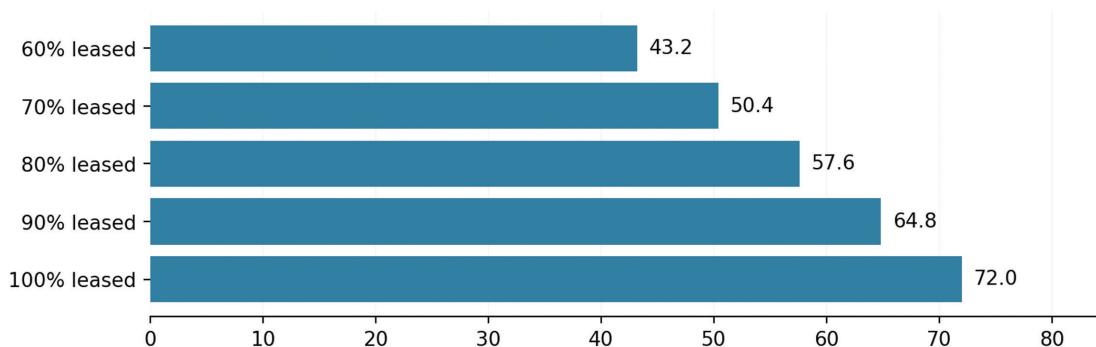


Source: Digital Realty 2025 Form 10-K; USD millions. <https://www.sec.gov/Archives/edgar/data/1297996/000110465926015365/dlr-20251231x10k.htm>

What does a 20 MW Indian facility earn? A transparent scenario

Assume 20 MW of marketable capacity, a hypothetical rental charge of ₹30 lakh per leased MW per month, and electricity recovered separately. At 80% leasing, annual gross rental revenue is $20 \times 80\% \times ₹0.30 \text{ crore} \times 12 = ₹57.6 \text{ crore}$. This is a teaching scenario, not a market quotation or forecast.

Illustrative 20 MW asset: annual gross rent (₹ crore)



Source: Illustrative assumptions only: ₹30 lakh/MW/month; excludes electricity, operating expenses, maintenance capex, interest, tax and vacancy costs. Annual revenue = $20 \text{ MW} \times \text{leased share} \times ₹0.30 \text{ crore} \times 12$.

At 80% occupancy, an illustrative ₹7.6 crore in annual property-level operating costs would leave ₹50 crore before interest, tax, depreciation and major replacement capex. Distributable cash flow may be materially lower. Every 10 percentage-point change in leased capacity changes gross annual rent by ₹7.2 crore under these assumptions.

ENTERPRISE CUSTOMER → CLOUD / COLOCATION OPERATOR → PROPERTY OWNER / REIT → UNITHOLDERS

Customer benefit: a bank may reduce fraud losses; a retailer may improve inventory turnover; a manufacturer may reduce downtime. These are business outcomes, not revenue earned by the landlord. The enterprise pays for computing and connectivity; the operator pays for property or capacity under its lease; the REIT may distribute eligible cash flows after costs and obligations.

INVESTOR CHECKLIST | Contracted versus energised MW • rent per leased MW • power cost pass-through • customer concentration • lease tenure and escalation • upgrade capex • distributable cash flow.

Editorial note: global company examples are audited FY2025 figures; the Indian 20 MW scenario is explicitly hypothetical. Different revenue categories and reporting scopes are not directly comparable.

What could this mean for REITs?

Specialised data centre properties may offer long leases and high tenant switching costs, particularly when customers have installed expensive equipment. Yet investors should distinguish a powered-shell lease from a fully fitted facility and from a data centre operating business. Cash flow depends on who funds electrical infrastructure, cooling, repairs, replacement, insurance and service-level commitments.

India's listed REITs should not automatically be classified as AI infrastructure investors. The potential for dedicated data centre REITs will depend on completed stabilised assets, contractual rental income, suitable ownership structures, investor demand and compliance with India's applicable REIT framework. The development pipeline is not equivalent to a pipeline of eligible listed REIT assets.

Investment factor	What a data centre REIT investor should examine
Contracted capacity	Energised MW, leased MW, occupancy and pre-commitments
Lease economics	Tenor, escalation, renewals, tenant credit and pass-throughs
Infrastructure	Grid power, redundancy, fibre connectivity, cooling and water
Capital intensity	Construction cost per MW, recurring capex and upgrade obligations
Financial resilience	Debt, refinancing, tenant concentration and cash yield
Regulatory structure	Property ownership, permitted income and REIT eligibility

Risks: demand growth does not guarantee investment returns

The principal risks include delayed power connections, high construction costs, changing AI hardware requirements, customer concentration, financing costs, oversupply in particular cities and the possibility that announced projects are delayed or cancelled. A large pipeline can signal opportunity but may also create competitive pressure if commissioned capacity exceeds contracted demand.

Investors should prioritise commissioned and contracted capacity over announcements, compare acquisition yields with financing costs, and assess distributable cash flow after realistic maintenance and replacement expenditure. A property with long leases can still disappoint if capital obligations are underestimated.

Outlook: which cities could lead?

Mumbai is likely to remain the dominant operational hub in the near term, supported by its existing ecosystem and largest published pipeline. Hyderabad is the most striking relative expansion story in the supplied data. Chennai and Delhi NCR have meaningful existing markets and sizeable future capacity; Bengaluru is strategically important but has a smaller reported pipeline. Pune, Kolkata and emerging tier-two locations provide additional possibilities, subject to viable power, connectivity and customer commitments.

Conclusion: from AI demand to dependable distributions

AI is increasing the strategic importance of data centre real estate, but the investment case must be evaluated city by city and contract by contract. India's growing stock of operational facilities and substantial planned pipeline point to an expanding pool of potential digital infrastructure assets. For REIT investors, however, the decisive question is whether completed, power-secured and well-leased properties can convert computing demand into predictable rental cash flow, sustainable distributions and long-term value.

REITs और AI का विस्तार

श्री श्रीनिवास मूर्ति, वरिष्ठ सलाहकार, इन्वट्रस्ट इन्फो
सुश्री खुशी वर्मा, वरिष्ठ विश्लेषक, इन्वट्रस्ट इन्फो

क्या डेटा सेंटर और AI-सक्षम कार्यालय विकास की अगली लहर का नेतृत्व करेंगे?

आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस (AI) वैश्विक रियल एस्टेट क्षेत्र में निवेश के एक नए दौर को जन्म दे रहा है। कंप्यूटिंग इंफ्रास्ट्रक्चर की बढ़ती मांग और बहुराष्ट्रीय कंपनियों द्वारा तकनीकी गतिविधियों के विस्तार के साथ डेटा सेंटर तथा आधुनिक कार्यालय परिसर रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट (REITs) के लिए विकास के नए अवसर बनकर उभर रहे हैं।

भारत के विकसित होते REIT बाजार के सामने महत्वपूर्ण प्रश्न यह है कि क्या यह तकनीकी परिवर्तन किराये की आय में वृद्धि, निवेश पोर्टफोलियो के विविधीकरण और निवेशकों को नियमित एवं टिकाऊ वितरण में परिवर्तित हो सकेगा।

AI क्रांति से रियल एस्टेट निवेश के नए अवसर

AI के विस्तार को सामान्यतः सेमीकंडक्टर, क्लाउड प्लेटफॉर्म और सॉफ्टवेयर से जोड़कर देखा जाता है। लेकिन इन तकनीकों के पीछे सर्वर, डेटा स्टोरेज, नेटवर्किंग, बिजली आपूर्ति और कूलिंग सिस्टम जैसे भौतिक बुनियादी ढाँचे की महत्वपूर्ण भूमिका होती है।

AI आधारित कंप्यूटिंग के लिए पारंपरिक व्यावसायिक तकनीकी प्रणालियों की तुलना में कहीं अधिक संसाधनों की आवश्यकता हो सकती है।

REITs के लिए निवेश के अवसर मुख्यतः दो माध्यमों से विकसित हो रहे हैं।

पहला, विशेष रूप से विकसित डेटा सेंटर परिसंपत्तियों का प्रत्यक्ष स्वामित्व, जिन्हें ऑपरेटरों या बड़े ग्राहकों को पट्टे पर दिया जा सकता है।

दूसरा, प्रीमियम कार्यालय परिसंपत्तियों के माध्यम से अप्रत्यक्ष निवेश, जहाँ किरायेदारों में प्रौद्योगिकी कंपनियाँ, ग्लोबल कैपेबिलिटी सेंटर (GCCs), बैंक और डिजिटल परिवर्तन में निवेश करने वाले अन्य उद्यम शामिल हैं।

हालाँकि, इन दोनों निवेश माध्यमों के बीच अंतर समझना आवश्यक है। किसी कार्यालय भवन में AI का उपयोग करने वाली कंपनी की मौजूदगी से उसका मकान मालिक डेटा सेंटर निवेशक नहीं बन जाता। इसी प्रकार, कंप्यूटिंग की बढ़ती मांग प्रत्येक नई डेटा सेंटर परियोजना से आकर्षक निवेश प्रतिफल की गारंटी नहीं देती।

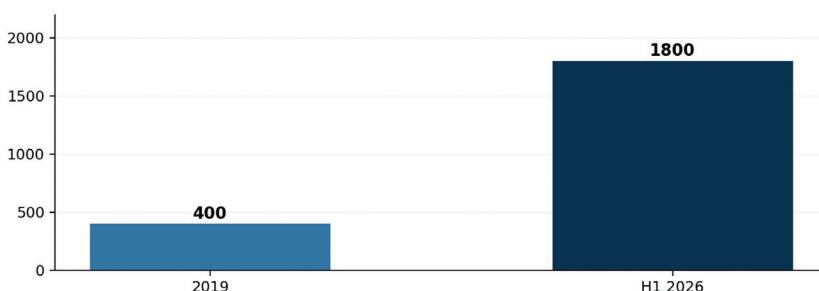
भारत का डेटा सेंटर बाजार तेजी से विस्तार कर रहा है

Cushman & Wakefield के अनुसार, भारत की परिचालन डेटा सेंटर क्षमता वर्ष 2019 में लगभग 400 मेगावाट (MW) थी, जो 2026 की पहली छमाही तक बढ़कर लगभग 1.8 गीगावाट (GW) हो गई। अर्थात् सात वर्षों के भीतर क्षमता में लगभग 4.5 गुना वृद्धि हुई है। इस विस्तार के प्रमुख कारणों में क्लाउड सेवाओं को अपनाना, उद्यमों का डिजिटलीकरण, डेटा संबंधी आवश्यकताओं में वृद्धि और AI कंप्यूटिंग की बढ़ती मांग शामिल हैं।

रिपोर्ट के अनुसार, लगभग 3.9 GW की अतिरिक्त विकासाधीन और प्रस्तावित क्षमता भी मौजूद है।

हालाँकि, प्रस्तावित क्षमता को पूर्ण रूप से निर्मित अथवा किराये पर दी गई क्षमता नहीं माना जाना चाहिए। परियोजनाओं का वास्तविक विकास बिजली कनेक्शन, ग्राहकों की प्रतिबद्धताओं, वित्तपोषण और निर्माण समयसीमा पर निर्भर करता है।

India operational data centre capacity (MW)



Source: Cushman & Wakefield; approximate figures

चार्ट 1 | भारत की परिचालन डेटा सेंटर क्षमता

वर्ष परिचालन क्षमता 2019 लगभग 400 MW 2026 की पहली छमाही लगभग 1,800 MW वृद्धि लगभग 4.5 गुना
स्रोत: Cushman & Wakefield; अनुमानित आँकड़े।

डेटा सेंटर निवेश में REITs की रुचि क्यों बढ़ सकती है?

डेटा सेंटर परिसंपत्तियाँ दीर्घकालिक अनुबंधों के माध्यम से नियमित किराये की आय प्रदान कर सकती हैं, विशेष रूप से तब जब भवन किसी वित्तीय रूप से मजबूत ऑपरेटर या बड़े हाइपरस्केल ग्राहक को पट्टे पर दिया गया हो। सर्वर स्थापित करने, नेटवर्क तैयार करने और तकनीकी प्रणालियों को अनुकूलित करने में किरायेदारों द्वारा किया गया निवेश स्थान परिवर्तन को महंगा बना सकता है।

विशेष बिजली और कूलिंग इंफ्रास्ट्रक्चर भी इस क्षेत्र में नए प्रतिस्पर्धियों के प्रवेश को कठिन बना सकता है। हालाँकि, निवेशकों को विभिन्न स्वामित्व और परिचालन मॉडलों के बीच अंतर समझना चाहिए। केवल भवन का किराया प्राप्त करने वाले संपत्ति मालिक का जोखिम उस कंपनी से अलग होता है, जो कोलोकेशन या कंप्यूटिंग सेवाएँ बेचती है।

निवेशकों के लिए यह जानना आवश्यक है कि सर्वर का स्वामित्व किसके पास है, बिजली का खर्च कौन वहन करता है, उपकरणों के प्रतिस्थापन में कौन निवेश करेगा और किरायेदार के भवन खाली करने की स्थिति में क्या होगा। लंबी अवधि के पट्टे अपने आप में पर्याप्त सुरक्षा प्रदान नहीं करते। यदि संपत्ति मालिक को बिजली व्यवस्था के बड़े उन्नयन, कूलिंग सिस्टम में बदलाव या परिचालन बाधाओं से बचाव पर भारी खर्च करना पड़े, तो अपेक्षित किराया प्रतिफल कम आकर्षक हो सकता है।

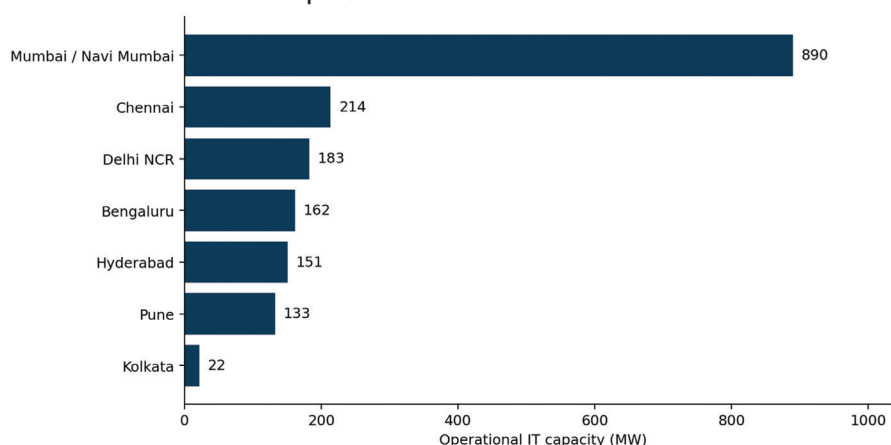
भारत के डेटा सेंटर बाजार का भौगोलिक विस्तार

मुंबई और नवी मुंबई भारत के सबसे बड़े परिचालन डेटा सेंटर केंद्र हैं। इनके बाद चेन्नई, दिल्ली NCR, बेंगलुरु, हैदराबाद, पुणे और कोलकाता का स्थान आता है। इन शहरों में बिजली की उपलब्धता, समुद्री केबल और फाइबर नेटवर्क से संपर्क, भूमि की लागत, ग्राहक माँग तथा निर्माण संबंधी सुविधाओं में महत्वपूर्ण अंतर हैं। इसलिए भविष्य के निवेश अवसरों का मूल्यांकन शहर और राज्य के स्तर पर करना आवश्यक है।

City / metro	State / region	Operational (MW)	Upcoming (MW)
Mumbai / Navi Mumbai	Maharashtra	890	1,726
Chennai	Tamil Nadu	214	368
Delhi NCR	Delhi / UP / Haryana	183	387
Bengaluru	Karnataka	162	100
Hyderabad	Telangana	151	710
Pune	Maharashtra	133	258
Kolkata	West Bengal	22	84

स्रोत: Cushman & Wakefield, H1 2026। आगामी क्षमता में निर्माणाधीन और प्रस्तावित परियोजनाएँ शामिल हैं।
प्रकाशित राष्ट्रीय आँकड़ों के अनुसार कुल परिचालन क्षमता 1,789 MW और आगामी क्षमता 3,860 MW है। सात शहरों के योग और राष्ट्रीय कुल के बीच क्रमशः 34 MW तथा 227 MW का अंतर है, जिसे इस शहरवार विवरण में किसी विशेष शहर को आवंटित नहीं किया गया है।

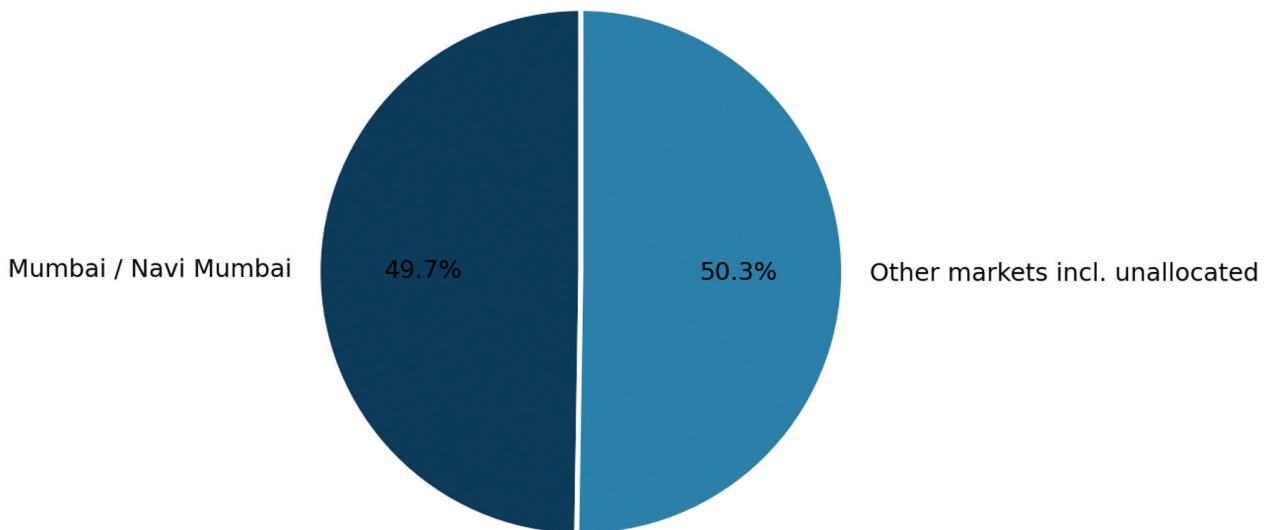
चार्ट 2 | शहरवार परिचालन डेटा सेंटर क्षमता



मुंबई का वर्चस्व और विविधीकरण की आवश्यकता

मुंबई और नवी मुंबई में 890 MW की परिचालन क्षमता है, जो Cushman & Wakefield के अनुसार भारत की कुल 1,789 MW क्षमता का लगभग 49.7 प्रतिशत है। सितंबर 2026 में CBRE ने अलग आँकड़ों और पद्धति के आधार पर मुंबई की हिस्सेदारी लगभग 52 प्रतिशत अनुमानित की थी। मुंबई को समुद्री केबल कनेक्टिविटी, वित्तीय संस्थानों और बड़े व्यावसायिक ग्राहकों की निकटता तथा विकसित डेटा सेंटर पारिस्थितिकी तंत्र का लाभ मिलता है। हालाँकि, भूमि की ऊँची लागत, अतिरिक्त बिजली की उपलब्धता और उपयुक्त स्थानों के लिए प्रतिस्पर्धा प्रमुख चुनौतियाँ हैं। एक ही बाजार में क्षमता का अत्यधिक संकेंद्रण ऑपरेटरों के लिए लाभकारी हो सकता है, लेकिन रियल एस्टेट निवेशकों के लिए यह जोखिम भी उत्पन्न कर सकता है।

चार्ट 3 | भारत की परिचालन डेटा सेंटर क्षमता में मुंबई की हिस्सेदारी



मुंबई/नवी मुंबई: 890 मेगावाट (49.7%); अन्य बाजारों और आवंटित न की गई क्षमता: 899 मेगावाट (50.3%)।

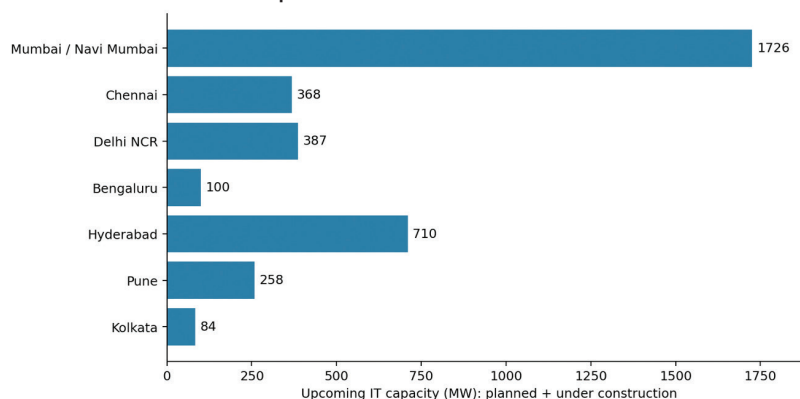
स्रोत: कुशमैन एंड वेकफील्ड (Cushman & Wakefield), 2026 की पहली छमाही (H1 2026)। सीबीआई (CBRE) ने अलग से लगभग 52% की हिस्सेदारी दर्ज की है।

मुंबई की प्रमुख खूबियों में समुद्र के भीतर बिछी संचार केबलों के माध्यम से बेहतर कनेक्टिविटी, कॉर्पोरेट और वित्तीय ग्राहकों से निकटता तथा एक सुविकसित डेटा सेंटर पारिस्थितिकी तंत्र शामिल हैं। हालाँकि, भूमि की ऊँची कीमतें, अतिरिक्त बिजली आपूर्ति की उपलब्धता और उपयुक्त स्थलों के लिए बढ़ती प्रतिस्पर्धा प्रमुख चुनौतियाँ हैं। किसी एक बाजार का बड़ा आकार डेटा सेंटर संचालकों के लिए लाभदायक हो सकता है, लेकिन रियल एस्टेट निवेशकों के लिए यह एक ही बाजार में अत्यधिक निवेश केंद्रित होने का जोखिम भी पैदा करता है।

डेटा सेंटर क्षमता की अगली लहर कहाँ विकसित हो रही है?

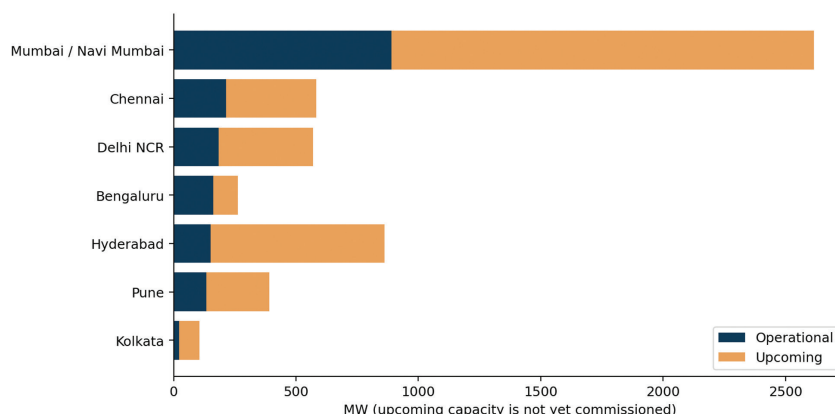
भविष्य की परियोजनाओं में भी मुंबई 1,726 MW की प्रस्तावित और निर्माणाधीन क्षमता के साथ अग्रणी है। हालाँकि, हैदराबाद विशेष रूप से ध्यान आकर्षित करता है। वहाँ वर्तमान परिचालन क्षमता केवल 151 MW है, जबकि आगामी क्षमता 710 MW बताई गई है। दिल्ली NCR में 387 MW, चेन्नई में 368 MW और पुणे में 258 MW की संभावित अतिरिक्त क्षमता है। इसी प्रकार बेंगलुरु में 100 MW और कोलकाता में 84 MW की आगामी क्षमता दर्ज की गई है। ये आँकड़े संभावित विस्तार को दर्शाते हैं, न कि निश्चित रूप से चालू होने वाली आपूर्ति को।

चार्ट 4 | शहरवार आगामी डेटा सेंटर क्षमता



स्रोत: कुशमैन एंड वेकफील्ड (Cushman & Wakefield), 2026 की पहली छमाही (H1 2026) आगामी परियोजनाओं में नियोजित और निर्माणाधीन परियोजनाएँ शामिल हैं; हालाँकि, इनके पूरा होने और संचालन शुरू होने की समय-सीमा अनिश्चित है।

चार्ट 5 | परिचालन बनाम आगामी डेटा सेंटर क्षमता



स्रोत: Cushman & Wakefield, H1 2026। आगामी क्षमता में प्रस्तावित तथा निर्माणाधीन परियोजनाएँ शामिल हैं।

सात प्रमुख शहरों में निवेश की अलग-अलग संभावनाएँ

मुंबई/नवी मुंबई: स्थापित राष्ट्रीय केंद्र मुंबई भारत का सबसे बड़ा परिचालन डेटा सेंटर बाजार होने के साथ भविष्य की परियोजनाओं में भी अग्रणी है। मजबूत कनेक्टिविटी और विकसित तकनीकी पारिस्थितिकी तंत्र इसकी प्रमुख विशेषताएँ हैं। हालाँकि, बिजली आपूर्ति की विश्वसनीयता, भूमि लागत और बाजार संकेंद्रण का सावधानीपूर्वक मूल्यांकन आवश्यक है।

चेन्नई: अंतरराष्ट्रीय कनेक्टिविटी वाला दक्षिणी केंद्र

चेन्नई में 214 MW की परिचालन और 368 MW की आगामी क्षमता है। अंतरराष्ट्रीय डेटा कनेक्टिविटी और समुद्री केबल लैंडिंग सुविधाएँ इसकी प्रमुख ताकत हैं। भविष्य की परियोजनाओं का विकास भूमि की तैयारी, बिजली अनुबंध और ग्राहक माँग पर निर्भर करेगा।

दिल्ली NCR: उत्तर भारत का उभरता डेटा सेंटर क्षेत्र

दिल्ली NCR में 183 MW परिचालन और 387 MW आगामी क्षमता दर्ज की गई है। नोएडा और आसपास के क्षेत्रों में व्यावसायिक ग्राहकों की माँग संभावनाएँ प्रदान करती है। हालाँकि, प्रत्येक परियोजना के लिए ग्रिड क्षमता और बुनियादी ढाँचे की तैयारी निर्णायक होगी।

बेंगलुरु: मजबूत तकनीकी आधार, लेकिन सीमित भौतिक क्षमता

बेंगलुरु में 162 MW परिचालन और 100 MW आगामी क्षमता है। भारत के प्रमुख तकनीकी केंद्रों में शामिल होने के बावजूद स्थानीय डेटा सेंटर क्षमता अपेक्षाकृत सीमित है। यह दर्शाता है कि तकनीकी कंपनियों की मौजूदगी का अर्थ उसी अनुपात में स्थानीय सर्वर क्षमता होना नहीं है। बिजली, भूमि और नेटवर्क संबंधी आर्थिक पहलू निवेश निर्णयों को प्रभावित करते हैं।

हैदराबाद: भविष्य के विस्तार की प्रमुख संभावना

हैदराबाद में 151 MW परिचालन क्षमता के मुकाबले 710 MW आगामी क्षमता है। यह शहर AI और हाइपरस्केल डेटा सेंटर विकास के लिए महत्वपूर्ण बाजार बन सकता है। हालाँकि, घोषित परियोजनाओं और वास्तविक रूप से बिजली प्राप्त, अनुबंधित तथा राजस्व उत्पन्न करने वाली क्षमता के बीच अंतर करना आवश्यक है।

पुणे: क्षेत्रीय विस्तार की संभावना पुणे में 133 MW परिचालन और 258 MW आगामी क्षमता है। यहाँ निवेश की संभावनाएँ उपयुक्त भूमि, ग्राहक प्रतिबद्धताओं, बिजली उपलब्धता और व्यावसायिक पट्टा शर्तों पर निर्भर करेंगी।

कोलकाता: छोटे आधार से विकास की संभावना

कोलकाता में 22 MW परिचालन और 84 MW आगामी क्षमता है। अपेक्षाकृत छोटे बाजार में विस्तार की संभावना मौजूद है, लेकिन प्रत्येक परियोजना की आर्थिक व्यवहार्यता को प्राथमिकता देना आवश्यक होगा।

सात प्रमुख बाजारों के अलावा उभरते स्थान

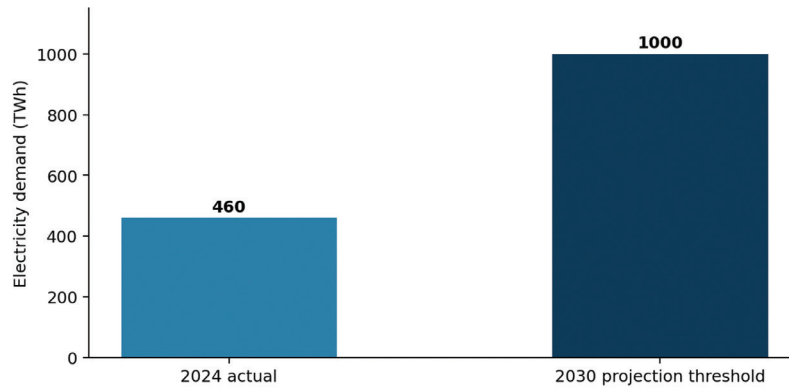
कुशमैन एंड वेकफील्ड (Cushman & Wakefield) के शोध में विशाखापत्तनम को आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस (AI) आधारित डेटा सेंटर निवेश के लिए एक उभरते हुए स्थान के रूप में पहचाना गया है। हालाँकि, उद्धृत सात शहरों के आँकड़ों में विशाखापत्तनम के लिए परिचालन क्षमता का तुलनीय मेगावाट (MW) आँकड़ा उपलब्ध नहीं है। कंपनी की इंडिया आउटलुक 2026 रिपोर्ट के अनुसार, द्वितीय श्रेणी (टियर-2) के बाजारों में लगभग 19 मेगावाट की परिचालन कोलोकेशन क्षमता और करीब 130 मेगावाट की आगामी क्षमता है। इनमें भुवनेश्वर, गुवाहाटी और लखनऊ जैसे शहरों में चल रही गतिविधियाँ भी शामिल हैं। यह बाजारों का एक अलग समूह है। इसलिए, इनके दायरे और कवरेज का मिलान किए बिना इन आँकड़ों को सात प्रमुख शहरों के आँकड़ों में नहीं जोड़ा जाना चाहिए। एआई तकनीकी आवश्यकताओं को कैसे बदल रहा है उन्नत आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस (AI) आधारित कार्यभार के लिए उच्च क्षमता वाले सर्वर रैक, लिफ्टिंग कूलिंग, उन्नत विद्युत वितरण प्रणाली, भरोसेमंद बिजली आपूर्ति व्यवस्था और अधिक विकसित ताप प्रबंधन प्रणालियों की आवश्यकता हो सकती है। इन तकनीकी आवश्यकताओं के कारण ऐसे स्थानों का महत्व बढ़ जाता है, जहाँ निर्बाध और विश्वसनीय बिजली आपूर्ति उपलब्ध हो तथा भविष्य में तकनीकी उन्नयन की पर्याप्त गुंजाइश हो। साथ ही, ये आवश्यकताएँ डेटा सेंटर के विकास और निर्माण को अधिक जटिल बनाती हैं। किसी पारंपरिक डेटा सेंटर को उच्च-घनत्व वाले एआई डेटा सेंटर में बदलना हमेशा आर्थिक रूप से व्यवहार्य नहीं होता।

बिजली: डेटा सेंटर विकास की सबसे महत्वपूर्ण चुनौती

अंतरराष्ट्रीय ऊर्जा एजेंसी (IEA) के अनुसार, वर्ष 2024 में वैश्विक डेटा सेंटरों ने लगभग 460 टेरावाट-घंटे (TWh) बिजली का उपयोग किया। एजेंसी ने अनुमान लगाया कि वर्ष 2030 तक यह खपत 1,000 TWh से अधिक हो सकती है।

यह अनुमान दर्शाता है कि डेटा सेंटर विकास के लिए ग्रिड कनेक्शन, बिजली खरीद समझौते, बैकअप सिस्टम और ऊर्जा-कुशल कूलिंग व्यवस्था कितनी महत्वपूर्ण हैं। REIT निवेशकों के लिए यह भी आवश्यक है कि पट्टा समझौतों में बिजली खर्च और उपकरण प्रतिस्थापन की पूंजीगत लागत का स्पष्ट आवंटन हो।

चार्ट 6 | वैश्विक डेटा सेंटर बिजली की माँग



स्रोत: अंतरराष्ट्रीय ऊर्जा एजेंसी (IEA), एनर्जी एंड एआई (Energy and AI), 2025। वर्ष 2030 के लिए दर्शाया गया 1,000 टेरावाट-घंटे (TWh) का आँकड़ा एक अनुमानित सीमा है, जिसके पार ऊर्जा खपत जाने का पूर्वानुमान है। यह वास्तविक रूप से दर्ज किया गया आँकड़ा नहीं है।

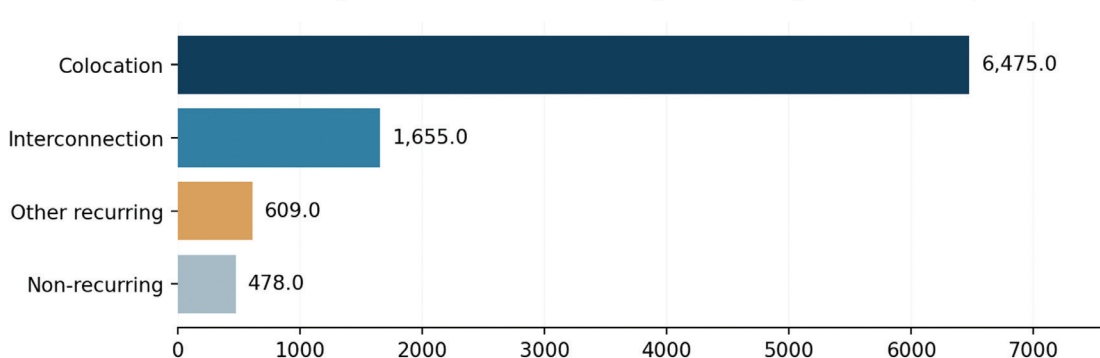
राजस्व का आधार | डेटा सेंटर ग्राहकों से REIT के नकदी प्रवाह तक

तीन वित्तीय परिदृश्य डेटा सेंटर व्यवसाय की आर्थिक संरचना को स्पष्ट करते हैं: एक ऑपरेटर की नियमित सेवा-आधारित आय, संपत्ति-केंद्रित रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट (REIT) की किराये से प्राप्त आय और अनुबंधित क्षमता के आधार पर एक काल्पनिक भारतीय डेटा सेंटर की आय में संभावित उतार-चढ़ाव।

94% आवर्ती राजस्व: एक ऑपरेटर वास्तव में क्या बेचता है

इक्विनिक्स (Equinix) ने वर्ष 2025 में 9.217 अरब अमेरिकी डॉलर का कुल राजस्व दर्ज किया, जिसमें 8.739 अरब अमेरिकी डॉलर (94.8%) आवर्ती राजस्व था। इसमें कोलोकेशन सेवाओं से 6.475 अरब अमेरिकी डॉलर और इंटरकनेक्शन सेवाओं से 1.655 अरब अमेरिकी डॉलर का राजस्व प्राप्त हुआ। ये आँकड़े डेटा सेंटर ऑपरेटर की आय को दर्शाते हैं। इसका अर्थ यह नहीं है कि भारत में संपत्ति-केंद्रित रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट (REIT) इन सभी राजस्व स्रोतों से स्वतः आय प्राप्त कर सकता है।

Equinix 2025 revenue by stream (USD million)



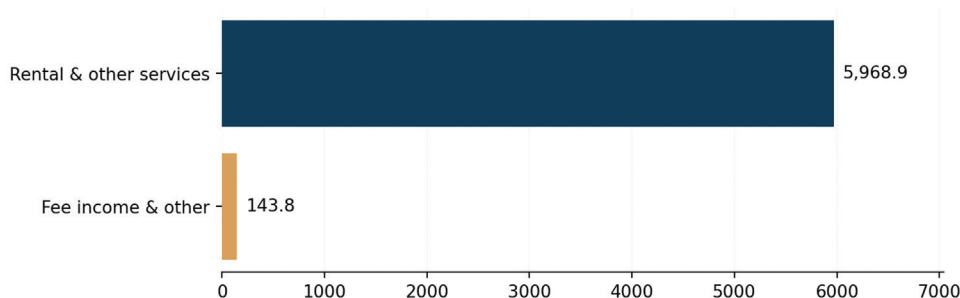
स्रोत: Equinix 2025 Form 10-K वर्ष 2025 के अंत तक Equinix के 10,500 से अधिक ग्राहक थे। कंपनी के सबसे बड़े ग्राहक का योगदान नियमित राजस्व में लगभग 3 प्रतिशत था।

यह उदाहरण दर्शाता है कि विविध ग्राहकों वाला कोलोकेशन व्यवसाय एक ही बड़े किरायेदार पर निर्भर डेटा सेंटर संपत्ति से किस प्रकार अलग होता है। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि ऑपरेटर का सेवा राजस्व सीधे किसी भारतीय संपत्ति-केंद्रित REIT की आय नहीं बन जाता।

97.6% संपत्ति और सेवा-आधारित राजस्व: REIT का दृष्टिकोण

डिजिटल रियल्टी (Digital Realty) ने वर्ष 2025 में 6.113 अरब अमेरिकी डॉलर का कुल परिचालन राजस्व दर्ज किया। इसमें 5.969 अरब अमेरिकी डॉलर किराये और अन्य सेवाओं से प्राप्त हुए, जबकि 144 मिलियन अमेरिकी डॉलर शुल्क और अन्य आय से प्राप्त हुए। वर्ष 2025 के अंत में कंपनी के समेकित डेटा सेंटर पोर्टफोलियो की अधिभोग दर (Occupancy Rate) 82.6% थी। कंपनी की वित्तीय रिपोर्ट में किराये और अन्य सेवाओं से प्राप्त राजस्व को संयुक्त रूप से दर्शाया गया है। इसलिए, इस राशि को केवल मूल किराये (Base Rent) से प्राप्त आय के रूप में प्रस्तुत नहीं किया जाना चाहिए।

Digital Realty 2025 revenue (USD million)

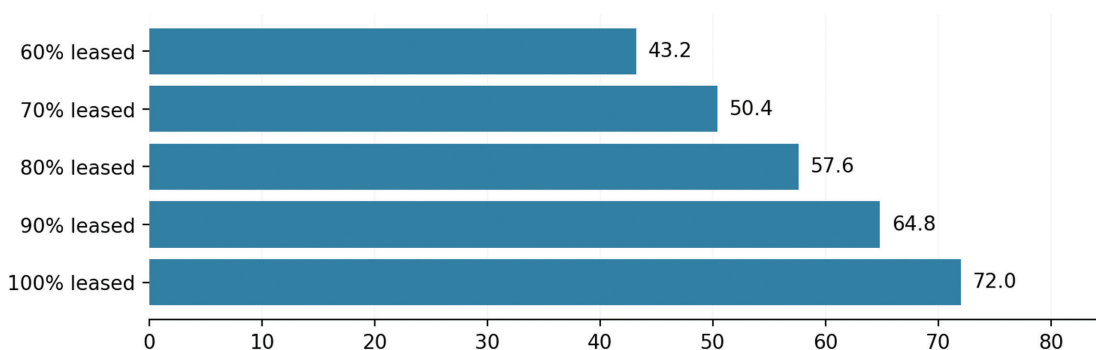


स्रोत: Digital Realty 2025 Form 10-K

20 मेगावाट क्षमता वाला भारतीय डेटा सेंटर कितना कमाता है? एक पारदर्शी अनुमानित परिदृश्य

मान लें कि किसी डेटा सेंटर की किराये पर उपलब्ध क्षमता 20 मेगावाट (MW) है और प्रति मेगावाट का काल्पनिक मासिक किराया ₹30 लाख निर्धारित किया गया है। बिजली की लागत अलग से वसूल की जाती है। यदि डेटा सेंटर की 80% क्षमता किराये पर दी जाती है, तो उसका वार्षिक सकल किराया राजस्व इस प्रकार होगा: $20 \times 80\% \times ₹0.30 \text{ करोड़} \times 12 = ₹57.6 \text{ करोड़}$ अर्थात्, 80% क्षमता किराये पर दिए जाने की स्थिति में डेटा सेंटर से सालाना ₹57.6 करोड़ का सकल किराया राजस्व प्राप्त हो सकता है। यह उदाहरण केवल आर्थिक गणना और अवधारणा को समझाने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया एक काल्पनिक परिदृश्य है। इसे वास्तविक बाजार किराया दर या भविष्य की आय के पूर्वानुमान के रूप में नहीं माना जाना चाहिए।

Illustrative 20 MW asset: annual gross rent (₹ crore)



स्रोत: केवल उदाहरण के लिए ली गई काल्पनिक मान्यताएँ: ₹30 लाख प्रति मेगावाट प्रति माह। इस गणना में बिजली की लागत, परिचालन व्यय, रखरखाव से संबंधित पूंजीगत व्यय, ब्याज, कर और खाली पड़ी क्षमता से जुड़ी लागत शामिल नहीं हैं। वार्षिक राजस्व = 20 मेगावाट × किराये पर दी गई क्षमता का अनुपात × ₹0.30 करोड़ × 12

80% अधिभोग दर (Occupancy Rate) पर, यदि संपत्ति-स्तर का अनुमानित वार्षिक परिचालन खर्च ₹7.6 करोड़ माना जाए, तो ब्याज, कर, मूल्यहास और प्रमुख उपकरणों के प्रतिस्थापन से संबंधित पूंजीगत व्यय घटाने से पहले लगभग ₹50 करोड़ की राशि शेष रहेगी। हालाँकि, निवेशकों को वितरण के लिए उपलब्ध वास्तविक नकदी प्रवाह (Distributable Cash Flow) इससे काफी कम हो सकता है। इन मान्यताओं के आधार पर, किराये पर दी गई क्षमता में प्रत्येक 10 प्रतिशत अंकों के बदलाव से वार्षिक सकल किराया राजस्व में ₹7.2 करोड़ का अंतर आएगा।

व्यावसायिक ग्राहक → क्लाउड/कोलोकेशन ऑपरेटर → संपत्ति मालिक/REIT → यूनिटधारक

इस संरचना में प्रत्येक पक्ष का आर्थिक लाभ अलग होता है।

उदाहरण के लिए, कोई बैंक AI का उपयोग करके धोखाधड़ी से होने वाले नुकसान को कम कर सकता है। कोई खुदरा कंपनी बेहतर इन्वेंटरी प्रबंधन से लाभ प्राप्त कर सकती है, जबकि कोई विनिर्माण कंपनी मशीनों के बंद रहने का समय घटा सकती है। ये लाभ संबंधित कंपनियों को प्राप्त होते हैं, डेटा सेंटर भवन के मालिक को नहीं। व्यावसायिक ग्राहक कंप्यूटिंग और कनेक्टिविटी सेवाओं के लिए भुगतान करता है। ऑपरेटर अपने पट्टा समझौते के अनुसार संपत्ति या क्षमता का भुगतान करता है। REIT संबंधित खर्चों और वित्तीय दायित्वों को पूरा करने के बाद पात्र नकदी प्रवाह का वितरण यूनिटधारकों को कर सकता है।

निवेशकों के लिए प्रमुख वित्तीय संकेतक

निवेशकों को अनुबंधित क्षमता और बिजली से सक्रिय क्षमता, प्रति MW किराया, बिजली खर्च की वसूली, ग्राहक संकेंद्रण, पट्टे की अवधि, किराये में वृद्धि, तकनीकी उन्नयन के पूँजीगत खर्च तथा वितरण योग्य नकदी प्रवाह का विश्लेषण करना चाहिए। संपादकीय टिप्पणी: Equinix और Digital Realty के उदाहरण वर्ष 2025 के रिपोर्ट किए गए वैश्विक वित्तीय आँकड़ों पर आधारित हैं। भारतीय 20 MW परियोजना का उदाहरण पूरी तरह काल्पनिक है। अलग-अलग कंपनियों की राजस्व श्रेणियों और रिपोर्टिंग पद्धतियों की सीधे तुलना नहीं की जानी चाहिए।

भारतीय REIT बाजार के लिए इसके क्या मायने हैं?

विशेष डेटा सेंटर परिसंपत्तियाँ लंबी अवधि के पट्टे और किरायेदारों के स्थान परिवर्तन की अधिक लागत के कारण आकर्षक हो सकती हैं। हालाँकि, निवेशकों को केवल बिजली और बुनियादी सुविधाओं से युक्त भवन, पूरी तरह विकसित डेटा सेंटर तथा डेटा सेंटर परिचालन व्यवसाय के बीच अंतर समझना चाहिए। नकदी प्रवाह इस बात पर निर्भर करेगा कि विद्युत इंफ्रास्ट्रक्चर, कूलिंग, मरम्मत, उपकरण प्रतिस्थापन, बीमा और सेवा-स्तर संबंधी दायित्वों का खर्च कौन वहन करता है।

भारत के सभी सूचीबद्ध REITs को स्वतः AI इंफ्रास्ट्रक्चर निवेशक नहीं माना जाना चाहिए। भविष्य में विशेष डेटा सेंटर REITs की संभावनाएँ पूर्ण रूप से विकसित और स्थिर परिचालन वाली परिसंपत्तियों, अनुबंधित किराया आय, उपयुक्त स्वामित्व संरचना, निवेशकों की माँग तथा भारत के लागू REIT नियामकीय ढाँचे के अनुपालन पर निर्भर करेंगी। डेटा सेंटर विकास की पूरी प्रस्तावित पाइपलाइन को सूचीबद्ध REITs के लिए पात्र निवेश परिसंपत्तियों की पाइपलाइन के बराबर नहीं माना जा सकता।

निवेश का पहलू	निवेशकों को क्या देखना चाहिए
अनुबंधित क्षमता	बिजली से सक्रिय MW, किराये पर दी गई क्षमता, ऑक्यूपेंसी और पूर्व-प्रतिबद्धताएँ
पट्टे की आर्थिक संरचना	अवधि, किराया वृद्धि, नवीनीकरण, किरायेदार की वित्तीय स्थिति और खर्चों की वसूली
बुनियादी ढाँचा	ग्रिड बिजली, बैकअप व्यवस्था, फाइबर कनेक्टिविटी, कूलिंग और पानी
पूँजीगत आवश्यकताएँ	प्रति MW निर्माण लागत, नियमित पूँजीगत खर्च और तकनीकी उन्नयन
वित्तीय मजबूती	ऋण, पुनर्वित्त जोखिम, ग्राहक संकेंद्रण और नकदी प्रतिफल
नियामकीय संरचना	संपत्ति स्वामित्व, अनुमत आय और REIT निवेश पात्रता

जोखिम: बढ़ती माँग हमेशा बेहतर निवेश प्रतिफल की गारंटी नहीं देती

डेटा सेंटर क्षेत्र में निवेश के प्रमुख जोखिमों में बिजली कनेक्शन मिलने में देरी, ऊँची निर्माण लागत, AI हार्डवेयर की बदलती आवश्यकताएँ, सीमित ग्राहकों पर निर्भरता, वित्तपोषण लागत और कुछ शहरों में क्षमता की अधिक आपूर्ति शामिल हैं। इसके अतिरिक्त, घोषित परियोजनाओं के विलंबित होने या रद्द होने की संभावना भी बनी रहती है। बड़ी विकासाधीन पाइपलाइन निवेश अवसरों का संकेत दे सकती है, लेकिन यदि चालू होने वाली क्षमता अनुबंधित माँग से अधिक हो जाए, तो प्रतिस्पर्धा और किराये पर दबाव बढ़ सकता है। इसलिए निवेशकों को केवल घोषणाओं के बजाय वास्तविक रूप से चालू और अनुबंधित क्षमता को प्राथमिकता देनी चाहिए। अधिग्रहण प्रतिफल की तुलना वित्तपोषण लागत से करना और रखरखाव तथा उपकरण प्रतिस्थापन के यथार्थवादी खर्चों के बाद वितरण योग्य नकदी प्रवाह का मूल्यांकन करना भी आवश्यक है। लंबी अवधि के पट्टे वाली संपत्ति भी अपेक्षा से कम प्रतिफल दे सकती है, यदि भविष्य के पूँजीगत दायित्वों का सही अनुमान नहीं लगाया गया हो।

भविष्य का परिदृश्य: कौन से शहर आगे रह सकते हैं?

निकट भविष्य में मुंबई भारत का सबसे बड़ा परिचालन डेटा सेंटर केंद्र बना रह सकता है। इसका स्थापित तकनीकी पारिस्थितिकी तंत्र और सबसे बड़ी प्रकाशित परियोजना पाइपलाइन इस स्थिति को समर्थन देते हैं। हैदराबाद उपलब्ध आँकड़ों के आधार पर क्षमता के अनुपात में सबसे उल्लेखनीय विस्तार वाला बाजार है। चेन्नई और दिल्ली NCR में पहले से महत्वपूर्ण परिचालन क्षमता और भविष्य की परियोजनाओं की पर्याप्त संभावनाएँ हैं। बेंगलुरु तकनीकी दृष्टि से महत्वपूर्ण बना हुआ है, हालाँकि इसकी प्रकाशित आगामी क्षमता अपेक्षाकृत कम है। पुणे, कोलकाता और उभरते टियर-2 शहर भी अतिरिक्त अवसर प्रदान कर सकते हैं, बशर्ते वहाँ बिजली, कनेक्टिविटी और ग्राहकों की प्रतिबद्धताओं के आधार पर परियोजनाएँ व्यावसायिक रूप से व्यवहार्य हों।

निष्कर्ष: AI की बढ़ती माँग से निवेशकों के लिए टिकाऊ आय तक

AI के विस्तार ने डेटा सेंटर रियल एस्टेट के रणनीतिक महत्व को बढ़ा दिया है। हालाँकि, प्रत्येक निवेश अवसर का मूल्यांकन शहर, परिसंपत्ति और अनुबंध के आधार पर अलग-अलग करना आवश्यक है। भारत में बढ़ती परिचालन डेटा सेंटर क्षमता और व्यापक विकासाधीन परियोजना पाइपलाइन डिजिटल बुनियादी ढाँचे में संभावित निवेश अवसरों का संकेत देती हैं। लेकिन REIT निवेशकों के लिए सबसे महत्वपूर्ण प्रश्न केवल यह नहीं है कि डेटा सेंटर क्षेत्र कितनी तेजी से विकसित हो रहा है। वास्तविक प्रश्न यह है कि क्या पूर्ण रूप से विकसित, विश्वसनीय बिजली आपूर्ति से युक्त और मजबूत किराया अनुबंधों वाली डेटा सेंटर परिसंपत्तियाँ AI की बढ़ती माँग को नियमित किराया आय, टिकाऊ वितरण और दीर्घकालिक निवेश मूल्य में परिवर्तित कर सकती हैं। यही वह कसौटी होगी, जिस पर डेटा सेंटर क्षेत्र में REITs के भविष्य के निवेश अवसरों का मूल्यांकन किया जाना चाहिए।

Listed REITs and InvITs Price Performance

Listed REITs

REIT (Listing dates)	Listed Price / Share	Current Price / Share					Total Dis-tribution / Share
			FY 27*	FY 26	FY 25	FY 24	FY 23
Embassy REIT (April 2019)	300	414.55	6.31	25.28	23.01	21.33	21.33
Mindspace REIT (August 2020)	275	483.23	6.67	24.09	21.95	19.16	19.16
Brookfield REIT (February 2021)	275	308.45	5.60	21.40	19.25	17.75	17.75
Nexus REIT (May 2023)	103	157.00	2.44	9.09	8.36	7.07	7.07
Knowledge Realty (August 2025)	103	109.50	1.69	4.75	-	-	-
Bagmane REIT (May 2026)	103	104.90	1.50	-	-	-	-

*As of 28-10-2026. All numbers are in Rs.,

*Q1 - FY27 distributions shown; Knowledge Realty Trust included from Q2 post listing.

Source: NSE

InvITS Insights

InvITs (Listing dates)	Listed Price / Share	Current Price / Share					Total Dis-tribution / Share
			FY 27*	FY 26	FY 25	FY 24	FY 23
IRB InvIT Fund (May 2017)	102	61.61	1.62	6.60	8.00	8.00	8.00
IndiGrid Infrastructural Trust (June 2017)	100	168.60	4.12	16.00	15.35	14.10	13.35
POWERGRID Infrastructure Investment Trust (May 2021)	100	102.22	3.00	12.00	9.00	12.00	12.00
Indus Infra Trust (March 2024)	100	124.57	3.55	13.50	8.95	3.00	NA
Capital Infra Trust (January 2025)	99	77.23	2.32	10.71	12.71	-	-
Anantam Highways Trust	103	101.00	2.50	-	-	-	-

*As of 28-10-2026. All numbers are in Rs.,

* Q1- FY27 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	170.0	Actively traded
National Highways Infra Trust	Oct-20	100	167.5	Actively traded
Shrem InvIT	Feb-21	100	101.1	Actively traded
Anzen India Energy Yield Plus Trust	Jan-22	100	124.0	Actively traded
Cube Highways Trust	Aug-22	100	154.0	Actively traded
Vertis Infrastructure trust	Aug-22	100	115.0	Actively traded
Energy Infrastructural Trust	Jan-19	100	67.0	Actively traded
NDR InvIT Trust	Jan-23	100	148.0	Actively traded
TVS Infrastructure Trust	Apr-24	100	121.0	Moderately traded
Sustainable Energy Infra Trust	Aug-23	100	122.5	Actively traded
Roadstar Infra Investment Trust	Dec-20	100	62.0	Actively traded
Intelligent Supply Chain Infrastructure Trust	Feb-23	100	128.0	Moderately traded
Interise Trust	Mar-18	100	111.8	Moderately traded
IRB Infrastructure Trust	Nov-19	100	220.2	Quoted, no recent trades
Nxt-Infra Trust	Nov-23	100	97.5	Moderately traded
Maple Infrastructure Trust	Feb-20	100	145.0	Moderately traded
Oriental InfraTrust	Mar-19	100	-	No observable market
Digital Fibre Infrastructure Trust	Mar-19	100	-	No observable market

As of 28.10.2026

* - 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

SEBI exploring proposal to allow REITs, InvITs to invest in third-party projects



Market regulator SEBI is exploring a proposal to allow Real Estate Investment Trusts (REITs) and Infrastructure Investment Trusts (InvITs) to invest in third-party projects subject to certain conditions, to address supply constraints and expand investment opportunities in the sector.

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

Embassy REIT declares record Rs 670 crore distribution to unitholders for September quarter

Realty firm Embassy Office Parks REIT on Wednesday reported a 15 percent growth in its net operating income (NOI) to Rs 1,069 crore for the second quarter of this fiscal year and said it will distribute Rs 670 crore to unitholders for the July-September period.

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

Morgan Stanley Sees Double-Digit Total Return Potential in Indian REITs



Morgan Stanley expects Indian REITs to deliver double-digit total returns, supported by strong leasing demand from global capability centres and improving distributions. The brokerage maintained an overweight stance on Mindspace Business Parks REIT, Nexus Select Trust and Knowledge Realty Trust while adopting a more cautious outlook on Embassy and Brookfield India REIT.

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

REIT News

Blackstone's Siddharth Nawal set to take over as CEO of Nexus Select Trust



Siddharth Nawal will soon replace Dalip Sehgal as CEO of Nexus Select Trust in India. Nawal has worked with Blackstone in retail real estate for about ten years. Nexus Select Trust plans to expand its portfolio by acquiring more retail assets in India. The trust aims to grow its shopping center count from 19 to 30-35 malls by 2030.

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

Brookfield Enters India Shed Market with Purchase of 8 ESR Industrial Parks

Brookfield Asset Management has expanded its Asia Pacific holdings of logistics and manufacturing property into India with the purchase of eight industrial parks from ESR.

Brookfield

India Real Estate Trust

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

BNP Paribas leases 5 lakh sq ft office in Mindspace REIT's Chennai complex



French financial services firm BNP Paribas signed a 10-year lease for 500,000 square feet at One Radial complex. This transaction is one of the largest office deals in Chennai this year. Office rentals in the area are currently priced at ₹90 per square foot per month.

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

InvIT News

Capital Infra Trust Signs Agreements to Fully Acquire Six Highway SPVs



Capital Infra Trust has signed agreements to acquire 100% equity in six highway SPVs, expanding its operational annuity road portfolio. The transaction builds upon recent preferential unit allotments designed to finance asset pipeline expansion.

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

KNR Constructions Divests Highway SPVs to Indus Infra Trust

KNR Constructions' asset-light capital recycling strategy is in its final phase. Under a broader package signed in December 2025 to sell four special purpose vehicles (SPVs) to Indus Infra Trust for ₹1,543.19 crore, KNR has already successfully transferred three assets, enhancing liquidity to support new project bids and preserve its standalone debt-free status.



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

Actis Consolidates India Road Assets into Rs. 100 bn Trust



Actis has consolidated 11 road assets from two funds into its NXT-Infra Trust, valuing the infrastructure investment trust at about Rs. 100 bn. The private equity firm raised Rs. 11.8 bn from investors as part of the transaction, according to Sumit Sen, managing director of long life infrastructure.

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

InvIT News

Cube Highways Trust secures Rs.1,150 crore through AAA-rated NCDs



Cube Highways Trust managed by Cube Highways Fund Advisors Pvt. Ltd, has successfully raised Rs.1,150 crore through the issuance of senior, secured, listed, rated, redeemable, non-convertible debentures (NCDs) carrying a face value of Rs.1 lakh each and a coupon of 7.50% per annum, payable quarterly, with a tenor of five years.

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

IRB InvIT Fund raises ₹2,351 crore, portfolio reaches ₹23,000 crore

IRB InvIT Fund, India's first listed Infrastructure Investment Trust (InvIT), has raised ₹2,351 crore through an institutional placement and preferential allotment of units.

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

NHAI tilts highway monetisation towards InvITs



NHAI has earmarked 1,360 km of highways for monetisation through Infrastructure Investment Trusts (InvITs) in FY27, accounting for around 80% of its 1,692-km pipeline.

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