دعوة لتقديم العروض دون سعر محدد

مذكرة العرض

LUMINA
Cruce Lo Pinto

مجمّع مراكز بيانات مخطط

كولينا · سانتياغو، تشيلي

طاقة المرحلة 1

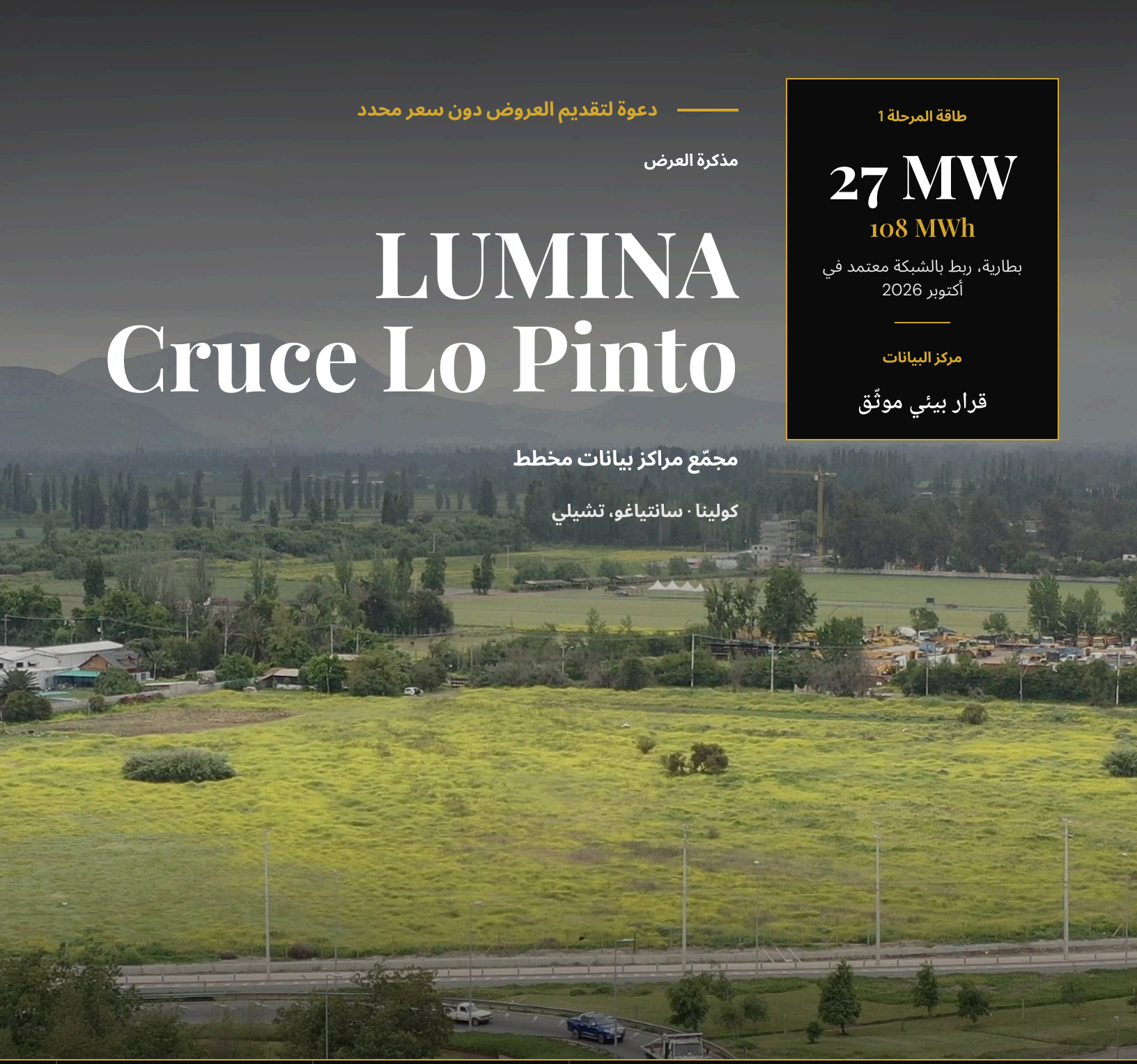
27 MW

108 MWh

بطارية، ربط بالشبكة معتمد في أكتوبر 2026

مركز البيانات

قرار بيئي موثّق



مساحة الموقع	بطارية المرحلة 1	إلى المجمّعات الكبرى	التصنيف
68,380 m²	**27 MW**	**7–10 km**	**صناعي**
6.84 هكتار · مُقاسة	الربط بالشبكة معتمد	EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE	منطقة حصرية N°1

آخر موعد لتقديم العروض

12 فبراير 2027

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · الفرصة

ملخص الاستثمار

LUMINA مجمّع مراكز بيانات مخطط عند تقاطع Ruta 5 Norte / Lo Pinto في كولينا. المرحلة 1، وهي بطارية معتمدة، تمنح المجمّع بنية تحتية للطاقة منذ اليوم الأول.

أبرز نقاط الاستثمار

1 مشروع مركز بيانات تم تقييمه

قرار SEA (ديسمبر 2025): لا يلزم تقييم أثر بيئي لمشروع مركز البيانات.

2 داخل ممر مراكز البيانات

واجهة على Ruta 5 Norte، على بُعد 7–10 كم من EdgeConneX Colina ومنطقة Microsoft في تشيلي وGoogle Quilicura وCirion.

3 الطلب ينمو بسرعة

يتوقع Coordinador ارتفاع طلب مراكز البيانات في تشيلي من 325 MW (2025) إلى 1,207 MW (2030).

4 طاقة المرحلة 1 معتمدة

ربط بالشبكة مُصرّح به (أكتوبر 2026) لبطارية 27 / MW 108 MWh، قابلة للتوسعة إلى 50 / MW 200 MWh.

5 تصنيف مناسب للاستخدام

منطقة صناعية حصرية N°1 وفق PRC كولينا. يُسمح بالبنية التحتية للطاقة والخدمات والصناعة.

6 أسبقية على الأرض الخام

اكتملت دراسات الشبكة واعتماد الربط وجدوى الوصول بالطريق.

ملخص العرض

الأصل	موقع لمجمّع مراكز بيانات مع بطارية معتمدة للمرحلة 1، يُعرض كأصل واحد متكامل
العنوان	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
الإحداثيات	-33.2714, -70.7402 · الربع الشمالي الشرقي من تقاطع Ruta 5 Norte / Lo Pinto
مساحة الموقع	68,380 m² (6.84 هكتار / 16.9 فدان) وفق مسح طبوغرافي في أكتوبر 2023؛ قبل خصم حرم الطرق
التصنيف	PRC Colina، المنطقة الصناعية الحصرية N°1 (CIP رقم 2177، سبتمبر 2025)
الربط بالشبكة	بطارية المرحلة 1: ترخيص (NUP 7097) S/E Batuco 23 kV، Coordinador؛ إمداد مركز البيانات هو الخطوة التالية
الهيكل	بيع الأصل بالكامل
السعر	دعوة لتقديم العروض؛ آخر موعد 12 فبراير 2027

الموقع

عند تقاطع Ruta 5 Norte

68,380 m² من الأرض الصناعية بجوار تقاطع Ruta 5 Norte / Lo Pinto، بواجهة على طريق الوصول ومحيط صناعي مفتوح.



الموقع (في الوسط) بجوار تقاطع Ruta 5 Norte / Lo Pinto. تصوير بطائرة مسيّرة، 2026.



الواجهة على طريق الوصول إلى التقاطع.



جسر Ruta 5 Norte، والموقع خلفه.

2 · مجمّع مراكز البيانات

مجمّع مراكز بيانات مخطط

مركز البيانات هو جوهر LUMINA. الموقع مصنّف ومُقيّم بيئيًا لهذا الاستخدام؛ وإمداده الكهربائي المخصص هو المرحلة التالية.

موثّق

قرار SEA، 16 ديسمبر 2025

لا يلزم تقييم أثر بيئي للمفهوم الموصوف: مبنى بنحو 5,200 m²، قاعات بيانات بسعة 250 رفًا، 1,100 m² مكاتب، واحتياطي بالبطارية والديزل.

على المشتري

ربط إمداد مركز البيانات

يحدد المشتري حجم المجمّع ومراحله ويؤمّن الإمداد. لم يصدر بعد رقم لمركز البيانات؛ وتدعم البطارية الاحتياط والحمل الأولي.

البنية التحتية للشبكة القريبة

المنشأة	المالك / النوع	المسافة
خط 2x110 kV مزدوج الدائرة وS/E Batuco	ممر Cerro Navia–Las Vegas	~0.8 km
خط نقل 220 kV	نقل	~3.8 km
S/E Lampa 220 kV	Enel	~5.3 km
S/E Chacabuco 110 kV	Enel	~7.3 km
S/E Polpaico 500/220 kV	Transelec	~13.5 km

مسافات تقريبية بخط مستقيم؛ القدرة في كل نقطة رهن الدراسة.

سوابق في كولينا

EdgeConneX
محطة فصل جديدة على خط 110 kV نفسه، 2x40 MVA، عبر إجراء الوصول المفتوح (المادة 102). أعمال بنحو 8.8 مليون دولار.

Ascenty, Chacabuco
محوّل 40 MVA: طلب في نوفمبر 2023، واعتماد في يناير 2025 (نحو 14 شهرًا). أعمال بنحو 4.4 مليون دولار.

المسار المعتاد لإمداد مركز البيانات

1 · دراسة أولية
القدرة الفائضة في المحطات القريبة، نحو 4–10 أسابيع

2 · الجدوى
خطاب جدوى إمداد من Enel أو STM

3 · التقديم
طلب ربط إلى Coordinador

4 · الاعتماد
عادةً 12–18 شهرًا، ثم الأعمال

من المرجح أن يتطلب ربط يزيد على 23 kV تقييمًا بيئيًا مستقلًا (SEIA).

البنية التحتية للطاقة

المحطة الفرعية المجاورة

على بُعد نحو 0.8 كم من الموقع، على خط Cerro Navia–Las Vegas 2x110 kV. تملك بطارية المرحلة 1 من LUMINA ربطًا معتمدًا بجهد 23 kV في S/E Batuco.



محطة فرعية على خط 2x110 kV، محددة في مستندات المالك بوصفها S/E Batuco. تصوير بطائرة مسيّرة، 2026.



منظر أقرب لساحة المحطة.

~0.8 km	من الموقع
23 kV	ربط بطارية المرحلة 1 معتمد (NUP 7097)
المرحلة التالية	إمداد مركز البيانات، رهن الدراسة

3 · طاقة المرحلة 1

المرحلة 1: بطارية معتمدة

بنية تحتية للطاقة للمجمّع منذ اليوم الأول: احتياط، وخفض الذروة، وحمل أولي، مع ربط مُصرّح به.

27 MW / 108 MWh

المرحلة الأولى، مدة 4 ساعات

50 MW / 200 MWh

توسعة المرحلة الثانية ضمن الترخيص

الاعتمادات والحالة

البند	موثّق	الحالة
الربط بالشبكة	الترخيص النهائي من Coordinador، 9 أكتوبر 2026 (NUP 7097): S/E Batuco 23 kV، خليتان، النظام الإقليمي STM	معتمد
حقوق التشغيل	حقن 50 MW وسحب 50 MW؛ عواكس مُشكِّلة للشبكة	معتمد
البيئة	قرار SEA، 11 ديسمبر 2024: لا يلزم تقييم أثر بيئي؛ مساحة دائمة 11,173 m²	معتمد
الشبكة المحلية	نطاق متفق عليه مع SAESA/STM (ديسمبر 2025): موقعان بجهد 23 kV وخط أرضي بطول 800 م	قيد التنفيذ
الإيرادات	عرض PPA لسنوات التشغيل 1–4: 60% سعر ثابت، 40% مشتقات؛ غير موقّع	عرض

التواريخ الرئيسية

أكتوبر 2026
صدور الترخيص النهائي للربط

يناير 2028
الإعلان عن بدء الإنشاء لدى CNE، وإلا يسقط الترخيص

مارس 2029
التشغيل التجاري المستهدف، المرحلة الأولى

أغسطس 2029
التشغيل التجاري المستهدف، المرحلة الثانية

نموذج الراعي (في غرفة البيانات)

النفقات الرأسمالية للمرحلة الأولى نحو 21–22.5 مليون دولار؛ معدل العائد الداخلي للمشروع نحو 12%. تقديرات الراعي، غير مُدققة.

ظروف الشبكة

يشير تقرير Coordinador إلى أحمال في S/E Batuco وإلى احتمال تقييد الحقن أو السحب.

يحتاج الحمل المستمر لمركز البيانات إلى إمداد خاص. الترخيص تملكه Campos del Canto SpA؛ ونقله جزء من هيكل الصفقة.

4 · العقار

الموقع والتصنيف

قطعة صناعية واحدة عند تقاطع رئيسي على Ruta 5، مصنّفة للبنية التحتية للطاقة والاستخدامات الصناعية.

الموقع	كولينا، منطقة العاصمة؛ الربع الشمالي الشرقي من تقاطع Ruta 5 Norte / Lo Pinto
المساحة المُقاسة	Lote 11-A1c: 68,380 m² (6.84 هكتار / 16.9 فدان)، مسح طبوغرافي RTK GPS، أكتوبر 2023
الوصول بالطريق	جدوى وصول من MOP على Ruta G-155، كم 0.070 (التصميم التفصيلي لاحقًا)
الملكية	مسجّل لدى Conservador de Bienes Raíces (2000)؛ نزع ملكية جزئي لأعمال الطرق في 2015
شهادة التصنيف	Certificado de Informaciones Previas رقم 2177، 22 DOM Colina، سبتمبر 2025: منطقة حضرية

التصنيف: المنطقة الصناعية الحصرية N°1

1.2	0.6	15 m	4,000 m²
معامل البناء	أقصى نسبة تغطية	أقصى ارتفاع، طابقان، مبانٍ منفصلة	الحد الأدنى للقطعة

مسموح

بنية تحتية للطاقة والصرف والنقل؛ مرافق خدمية وعلمية وتجارية؛ صناعة

غير مسموح

السكن؛ تخزين النفايات أو المواد الخطرة

توزيع استرشادي للأرض

68,380 m² مُقاسة، قبل خصم حرم الطرق

المرحلة 1		مجمّع مراكز البيانات

بطارية المرحلة 1: مساحة دائمة 11,173 m² (SEA)

نطاق البطارية: حتى نحو 20,100 m² (رمادي)

مجمّع مراكز البيانات: ~48,000–57,000 m²

قد يقلل حرم Ruta 5 (100 م) وCircunvalación Chacabuco Sur (80 م) المساحة القابلة للاستخدام؛ وتُحدد المساحة النهائية بالسند والمسح.

5 · الموقع والسوق

ممر مراكز البيانات في سانتياغو

في كولينا، على Ruta 5 Norte عند الطرف الشمالي لسانتياغو، تنمو أكبر مجمّعات الحوسبة السحابية والاستضافة في المدينة.



حدود الموقع تقريبية. الصور: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

مجمّعات قائمة ضمن نحو 7–10 كم

المشغّل	المنشأة
EdgeConneX	مجمّع كولينا: 21 MW مبنية، 61 MW مخططة
Microsoft	منطقة سحابية في تشيلي
Google	مركز بيانات Quilicura
Cirion	مركز بيانات SAN 2

طلب مراكز البيانات في تشيلي، توقعات Coordinador

ميغاواط من أحمال مراكز البيانات على الشبكة الوطنية



نحو **2 GW** من أحمال مراكز البيانات تسعى للربط بالشبكة في تشيلي. المواقع التي حققت تقدمًا في الشبكة نادرة، وترخيص بطارية LUMINA هو ذلك التقدم.

6 · غرفة البيانات والعناية الواجبة

ما سيجده المشترون

تُفتح غرفة بيانات البائع للأطراف المؤهلة بموجب اتفاقية عدم إفصاح. نوضح البنود أدناه مسبقًا لتأخذها العروض في الاعتبار.

محتويات غرفة البيانات

الشركات
شركات المشروع والشركة ذات الغرض الخاص المحتملة

الأرض
الملكية، المسح، شهادة التصنيف، مخططات نزع الملكية

البيئة
قرارات SEA للبطارية ومركز البيانات

هندسة البطارية
التصميم والملفات الفنية

الربط بالشبكة
التقرير النهائي لـ Coordinador، دراسات تدفق الأحمال، تصاريح مسار الخط

النموذج المالي
النفقات الرأسمالية والإيرادات والعوائد للبطارية

ملاحظات العناية الواجبة

الموضوع	ما تُظهره المستندات
المساحة القابلة للاستخدام	يُظهر المسح 68,380 m²؛ وتذكر قرارات SEA قطعًا بمساحة 59,555 m² و48,000 m². تنطبق حرم Ruta 5 (100 م) وCircunvalación Chacabuco Sur (80 م). المساحة الصافية تُؤكد بالمسح.
التعدين	امتياز التنقيب AMULETO يتداخل مع العقار حتى 23 نوفمبر 2027؛ وامتياز استغلال يعبر مسار الخط المخطط.
هيكل البائع	الأرض وترخيص الربط مملوكان لجهتين مختلفتين؛ الترخيص تملكه Campos del Canto SpA. يُؤكد الهيكل مع مستشار قانوني في تشيلي.
مهلة البطارية	يجب الإعلان عن بدء الإنشاء لدى CNE قبل يناير 2028؛ وتسري وثيقة ضمان الشبكة حتى 30 سبتمبر 2027.
الغاز	لا يوجد خط نقل غاز مُدرج على الخرائط قرب الموقع. الاحتياط في قرار مركز البيانات هو البطارية والديزل.

7 · إجراءات العرض

كيفية تقديم العرض

دعوة لتقديم العروض دون سعر محدد

لا سعر مطلوب: المنافسة تحدد السعر

يُعرض LUMINA للبيع كأصل واحد متكامل. آخر موعد لتقديم العروض هو 12 فبراير 2027؛ وتنتقل أفضل العروض إلى جولة نهائية.

1	2	3	4	5
التسجيل	**التقييم**	**العرض**	**الجولة النهائية**	**الإغلاق**
توقيع اتفاقية عدم الإفصاح؛ فحص مالي وفحص العقوبات	غرفة البيانات، فيديو بطائرة مسيّرة، وزيارات للموقع	العروض الأولية حتى 12 فبراير 2027	تقدّم الأطراف المختارة أفضل عروضها	عناية واجبة تأكيدية وإغلاق الصفقة

ما يجب أن يتضمنه العرض

- هوية المشتري والمالك المستفيد
- العربون ومدة العناية الواجبة وتاريخ الإغلاق
- الشروط، مثل إمداد مركز البيانات
- سعر الشراء وشروط الدفع
- مصدر الأموال والموافقات المطلوبة
- آلية نقل ترخيص البطارية

الوسيط

Benjamin Marcano
eXp Realty Chile
benjamin.marcano@expchile.cl
+56 9 5536 2647

الوسيط المشارك

Carson Jones
Passive | الولايات المتحدة – eXp Commercial Investments
carson.jones@eXpcommercial.com
214-718-7079

هذه المذكرة لأغراض المعلومات فقط ولا تُعد عرضًا للبيع. أُعدّت من مستندات قدّمها البائع ومصادر عامة لم يتم التحقق منها بشكل مستقل. المساحات والمسافات والتواريخ والتقديرات تقريبية. تشير أرقام الميغاواط إلى اعتماد البطارية الموثّق فقط؛ ولا يُقدَّم أي رقم لإمداد مركز البيانات. يجب على المشترين الاعتماد على عنايتهم الواجبة ومستشاريهم. يجوز للبائع تعديل الإجراءات أو إنهاؤها، أو قبول أي عرض أو رفضه، وفق تقديره. جميع المحتويات سرية بموجب اتفاقية عدم الإفصاح.