BIETERVERFAHREN OHNE PREISVORGABE

ANGEBOTSMEMORANDUM

# LUMINA am Cruce Lo Pinto

## GEPLANTER RECHENZENTRUMS-CAMPUS

COLINA · SANTIAGO, CHILE

STROM PHASE 1

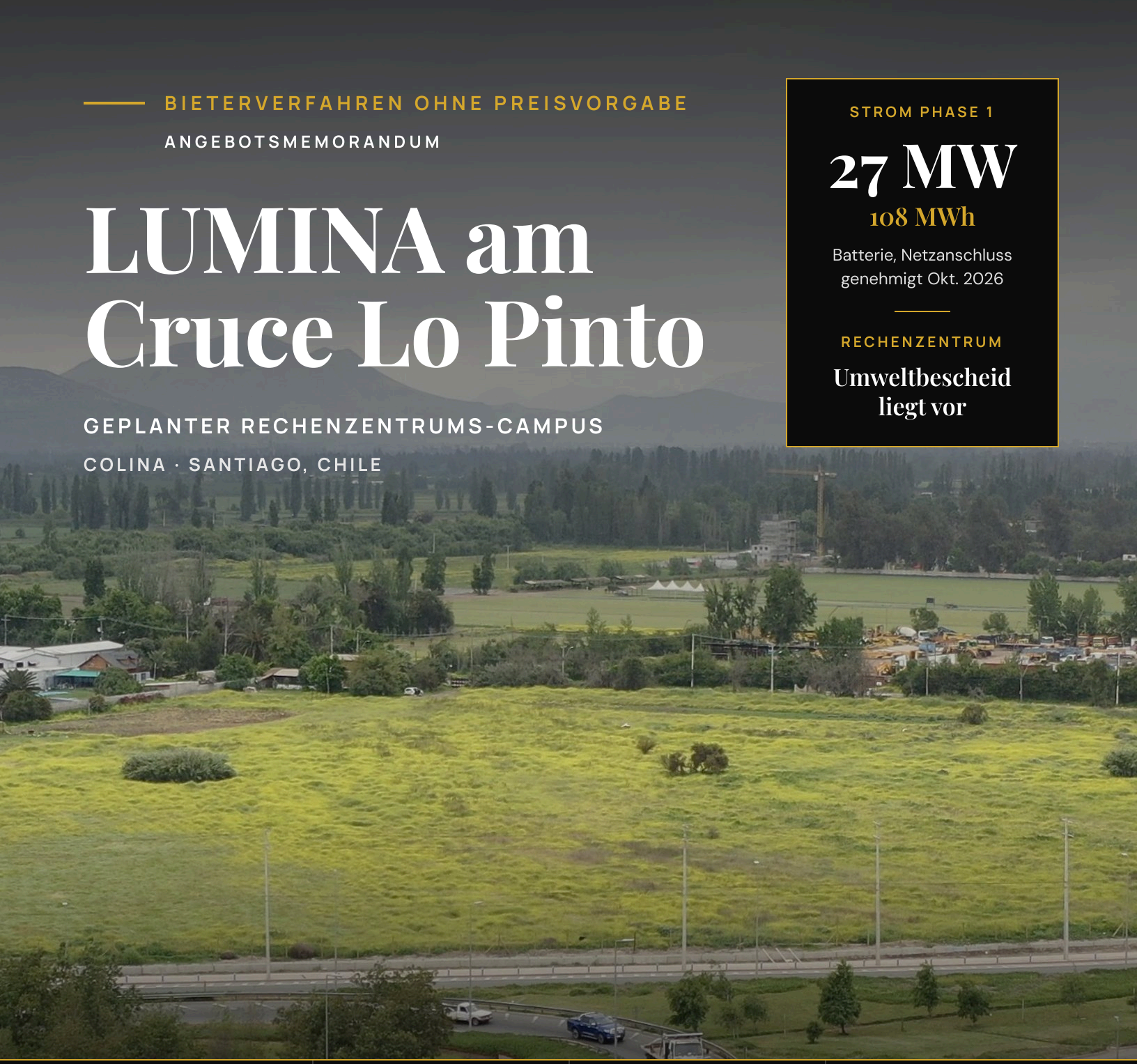
**27 MW**

**108 MWh**

Batterie, Netzanschluss genehmigt Okt. 2026

RECHENZENTRUM

**Umweltbescheid liegt vor**



| GRUNDSTÜCK | BATTERIE PHASE 1 | ZU GROSSEN CAMPUS | ZONIERUNG |
|---|---|---|---|
| **68.380 m²** | **27 MW** | **7–10 km** | **Industrie** |
| 6,84 HA · VERMESSEN | NETZANSCHLUSS GENEHMIGT | EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE | SONDERZONE N°1 |

ANGEBOTSFRIST

**12. Februar 2027**

**PASSIVE INVESTMENTS**

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · DIE CHANCE

# Investment-Überblick

LUMINA ist ein geplanter Rechenzentrums-Campus am Autobahnkreuz Ruta 5 Norte / Lo Pinto in Colina. Phase 1, eine genehmigte Batterie, gibt dem Campus vom ersten Tag an Strominfrastruktur.

## Highlights

**1 Ein bereits geprüftes Rechenzentrum**
SEA-Bescheid (Dez. 2025): keine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Rechenzentrumsprojekt erforderlich.

**2 Im Rechenzentrums-Korridor**
Lage an der Ruta 5 Norte, 7–10 km von EdgeConneX Colina, der Microsoft-Region Chile, Google Quilicura und Cirion.

**3 Die Nachfrage steigt schnell**
Der Coordinador erwartet einen Anstieg der Rechenzentrumsnachfrage in Chile von 325 MW (2025) auf 1.207 MW (2030).

**4 Strom für Phase 1 genehmigt**
Netzanschluss genehmigt (Okt. 2026) für eine Batterie mit 27 MW / 108 MWh, erweiterbar auf 50 MW / 200 MWh.

**5 Für die Nutzung zoniert**
Industrie-Sonderzone N°1 nach dem PRC von Colina. Energieinfrastruktur, Dienstleistungen und Industrie sind zulässig.

**6 Vorsprung gegenüber Rohland**
Netzstudien, eine Netzgenehmigung und die Machbarkeit der Straßenanbindung liegen bereits vor.

## Angebot im Überblick

| | |
|---|---|
| **Objekt** | Grundstück für einen Rechenzentrums-Campus mit genehmigter Batterie (Phase 1), als ein Gesamtobjekt angeboten |
| **Adresse** | Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44) |
| **Koordinaten** | -33,2714, -70,7402 · NO-Quadrant des Kreuzes Ruta 5 Norte / Lo Pinto |
| **Fläche** | 68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac) laut Vermessung, Okt. 2023; vorbehaltlich Straßenvorbehaltsflächen |
| **Zonierung** | PRC Colina, Industrie-Sonderzone N°1 (CIP Nr. 2177, Sep. 2025) |
| **Netzanschluss** | Batterie Phase 1: Genehmigung des Coordinador, S/E Batuco 23 kV (NUP 7097); Versorgung des Rechenzentrums folgt |
| **Struktur** | Verkauf des Gesamtobjekts |
| **Preis** | Bieterverfahren; Angebotsfrist 12. Februar 2027 |

DAS GRUNDSTÜCK

# Am Kreuz der Ruta 5 Norte

68.380 m² Industriefläche am Kreuz Ruta 5 Norte / Lo Pinto, mit Front zur Zufahrtsstraße und offenem industriellem Umfeld.



Das Grundstück (Mitte) am Kleeblatt Ruta 5 Norte / Lo Pinto. Drohnenfoto, 2026.



Front an der Zufahrtsstraße des Kreuzes.



Überführung der Ruta 5 Norte, mit dem Grundstück dahinter.

2 · DER RECHENZENTRUMS-CAMPUS

# Ein Geplanter Campus

Das Rechenzentrum ist der Kern von LUMINA. Das Grundstück ist dafür zoniert und umweltrechtlich geprüft; die eigene Stromversorgung ist die nächste Phase.

LIEGT VOR

**SEA-Bescheid, 16. Dez. 2025**

Keine Umweltprüfung für das beschriebene Konzept: Gebäude mit ~5.200 m², Hallen mit 250 Racks, 1.100 m² Büros, Notstrom per Batterie und Diesel.

FÜR DEN KÄUFER

**Versorgungsanschluss des Rechenzentrums**

Der Käufer legt Größe und Phasen fest und sichert die Versorgung. Noch kein Wert für das Rechenzentrum; die Batterie stützt Notstrom und Anfangslast.

## Netzinfrastruktur in der Nähe

| ANLAGE | EIGENTÜMER / TYP | ENTFERNUNG |
|---|---|---|
| 2x110-kV-Doppelleitung und S/E Batuco | Korridor Cerro Navia–Las Vegas | ~0,8 km |
| 220-kV-Übertragungsleitung | Übertragung | ~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 |

Ungefähre Luftlinienentfernungen; Kapazität vorbehaltlich Studie.

## Präzedenzfälle in Colina

**EdgeConneX**

Neues Schaltwerk an derselben 110-kV-Leitung, 2x40 MVA, über den offenen Netzzugang (Art. 102). Arbeiten ca. 8,8 Mio. US$.

**Ascenty, Chacabuco**

40-MVA-Transformator: Antrag Nov. 2023, Genehmigung Jan. 2025 (~14 Monate). Arbeiten ca. 4,4 Mio. US$.

## Typischer Weg zur Stromversorgung

**1 · VORSTUDIE**
Reserven in nahen Umspannwerken, ~4–10 Wochen

**2 · MACHBARKEIT**
Machbarkeitsschreiben von Enel oder STM

**3 · ANTRAG**
Anschlussantrag beim Coordinador

**4 · GENEHMIGUNG**
Meist 12–18 Monate, dann Bau

Ein Anschluss über 23 kV erfordert voraussichtlich eine eigene Umweltprüfung (SEIA).

STROMINFRASTRUKTUR

# Das Umspannwerk nebenan

Rund 0,8 km vom Grundstück, an der 2x110-kV-Leitung Cerro Navia–Las Vegas. Die Batterie der Phase 1 von LUMINA hat einen genehmigten 23-kV-Anschluss am S/E Batuco.



Umspannwerk an der 2x110-kV-Leitung, in den Unterlagen des Eigentümers als S/E Batuco bezeichnet. Drohnenfoto, 2026.



Nähere Ansicht des Umspannwerks.

| | |
|---|---|
| **~0,8 km** | Vom Grundstück |
| **23 kV** | Anschluss der Batterie Phase 1 genehmigt (NUP 7097) |
| **Nächste Phase** | Versorgung des Rechenzentrums, vorbehaltlich Studie |

3 · STROM PHASE 1

# Phase 1: Eine Genehmigte Batterie

Strom für den Campus ab dem ersten Tag: Notstrom, Lastspitzenkappung und Anfangslast, mit genehmigtem Anschluss.

**27 MW / 108 MWh**
Stufe 1, 4 Stunden Dauer

**50 MW / 200 MWh**
Ausbau Stufe 2 im Rahmen der Genehmigung

## Genehmigungen und Status

| PUNKT | LIEGT VOR | STATUS |
|---|---|---|
| **Netzanschluss** | Endgültige Genehmigung des Coordinador, 9. Okt. 2026 (NUP 7097): S/E Batuco 23 kV, zwei Felder, Zonalnetz STM | GENEHMIGT |
| **Betriebsrechte** | 50 MW Einspeisung und 50 MW Entnahme; netzbildende Wechselrichter | GENEHMIGT |
| **Umwelt** | SEA-Bescheid, 11. Dez. 2024: keine Umweltprüfung; dauerhafte Fläche 11.173 m² | GENEHMIGT |
| **Lokales Netz** | Umfang mit SAESA/STM vereinbart (Dez. 2025): zwei 23-kV-Felder und 800 m Erdkabel | IN ARBEIT |
| **Erlöse** | PPA-Angebot für die Jahre 1–4: 60 % Festpreis, 40 % Derivat; nicht unterzeichnet | ANGEBOT |

## Wichtige Termine

**Okt. 2026**
Endgültige Anschlussgenehmigung erteilt

**Jan. 2028**
Baubeginn bei der CNE melden, sonst erlischt die Genehmigung

**März 2029**
Geplanter kommerzieller Betrieb, Stufe 1

**Aug. 2029**
Geplanter kommerzieller Betrieb, Stufe 2

MODELL DES PROJEKTTRÄGERS (DATA ROOM)

Capex Stufe 1 ca. 21–22,5 Mio. US$; Projekt-IRR ca. 12 %. Schätzungen des Projektträgers, nicht geprüft.

NETZBEDINGUNGEN

Der Bericht des Coordinador nennt Auslastung am S/E Batuco; Einspeisung oder Entnahme können begrenzt werden.

Dauerlast eines Rechenzentrums braucht eine eigene Versorgung. Die Genehmigung hält die Campos del Canto SpA; ihre Übertragung ist Teil der Transaktion.

4 · DAS OBJEKT

# Grundstück und Zonierung

Ein einzelnes Industriegrundstück an einem wichtigen Kreuz der Ruta 5, zoniert für Energieinfrastruktur und Industrie.

| | |
|---|---|
| **Lage** | Colina, Hauptstadtregion; NO-Quadrant des Kreuzes Ruta 5 Norte / Lo Pinto |
| **Vermessene Fläche** | Lote 11-A1c: 68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac), RTK-GPS-Vermessung, Okt. 2023 |
| **Zufahrt** | Zufahrtsmachbarkeit des MOP an der Ruta G-155, km 0,070 (Detailplanung folgt) |
| **Eigentum** | Eingetragen beim Conservador de Bienes Raíces (2000); Teilenteignung für Straßenbau 2015 |
| **Zonierungsbescheinigung** | Certificado de Informaciones Previas Nr. 2177, DOM Colina, 22. Sep. 2025: Stadtgebiet |

## Zonierung: Industrie-Sonderzone N°1

**1,2**
Geschossflächenzahl

**0,6**
Max. Grundflächenzahl

**15 m**
Max. Höhe, 2 Geschosse, freistehend

**4.000 m²**
Mindestgrundstück

**ZULÄSSIG**
Energie-, Sanitär- und Verkehrsinfrastruktur; Dienstleistung, Wissenschaft und Handel; Industrie

**UNZULÄSSIG**
Wohnen; Lagerung gefährlicher Abfälle oder Stoffe

## Vorläufige Flächenaufteilung

68.380 m² vermessen, vor Abzug der Straßenvorbehaltsflächen




**Batterie Phase 1:** 11.173 m² dauerhafte Fläche (SEA)

**Batterie-Polygon:** bis ~20.100 m² (grau)

**Rechenzentrums-Campus:** ~48.000–57.000 m²

Vorbehaltsflächen der Ruta 5 (100 m) und der Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) können die Nutzfläche verringern; maßgeblich sind Urkunde und Vermessung.

5 · LAGE UND MARKT

# Der Rechenzentrums-Korridor

In Colina an der Ruta 5 Norte, am Nordrand von Santiago, wachsen die größten Cloud- und Colocation-Campus der Stadt.




Grundstücksgrenze ungefähr. Bilder: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

## Bestehende Campus im Umkreis von ca. 7–10 km

| BETREIBER | ANLAGE |
|---|---|
| **EdgeConneX** | Campus Colina: 21 MW gebaut, 61 MW geplant |
| **Microsoft** | Cloud-Region Chile |
| **Google** | Rechenzentrum Quilicura |
| **Cirion** | Rechenzentrum SAN 2 |

## Rechenzentrumsnachfrage in Chile, Prognose des Coordinador

Megawatt Rechenzentrumslast im nationalen Netz




Rund **2 GW** Rechenzentrumslast suchen in Chile einen Netzanschluss. Grundstücke mit Netzfortschritt sind knapp, und die Batteriegenehmigung von LUMINA ist dieser Fortschritt.

6 · DATA ROOM UND DUE DILIGENCE

# Was Käufer Vorfinden

Der Data Room des Verkäufers steht qualifizierten Interessenten unter NDA offen. Die folgenden Punkte werden vorab genannt, damit Angebote sie berücksichtigen.

## Inhalt des Data Room

**Gesellschaften**
Projektgesellschaften und mögliche SPV

**Grundstück**
Eigentum, Vermessung, Zonierung, Enteignungspläne

**Umwelt**
SEA-Bescheide zur Batterie und zum Rechenzentrum

**Batterietechnik**
Planung und technische Unterlagen

**Netzanschluss**
Abschlussbericht des Coordinador, Lastflussstudien, Trassengenehmigungen

**Finanzmodell**
Capex, Erlöse und Renditen der Batterie

## Hinweise zur Due Diligence

| THEMA | WAS DIE UNTERLAGEN ZEIGEN |
|---|---|
| **Nutzfläche** | Die Vermessung zeigt 68.380 m²; die SEA-Bescheide nennen Grundstücke von 59.555 m² und 48.000 m². Vorbehaltsflächen der Ruta 5 (100 m) und der Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) gelten. Nettofläche per Vermessung zu bestätigen. |
| **Bergbau** | Die Explorationskonzession AMULETO überlagert das Objekt bis 23. Nov. 2027; eine Abbaukonzession quert die geplante Leitungstrasse. |
| **Verkäuferstruktur** | Grundstück und Netzgenehmigung liegen bei verschiedenen Inhabern; die Genehmigung hält die Campos del Canto SpA. Struktur mit chilenischen Anwälten zu klären. |
| **Frist der Batterie** | Baubeginn muss bis Jan. 2028 bei der CNE gemeldet werden; die Garantie läuft bis 30. Sep. 2027. |
| **Gas** | Keine Gasfernleitung in der Nähe kartiert. Der Notstrom im Rechenzentrumsbescheid ist Batterie plus Diesel. |

7 · BIETERVERFAHREN

# So Geben Sie ein Angebot Ab

BIETERVERFAHREN OHNE PREISVORGABE

## Keine Preisvorgabe: der Wettbewerb bestimmt den Preis

LUMINA wird als ein Gesamtobjekt zum Verkauf angeboten. Angebote sind bis zum 12. Februar 2027 einzureichen; die besten kommen in eine Finalrunde.

**1**
**Registrierung**
NDA unterzeichnen; Finanz- und Sanktionsprüfung

**2**
**Prüfung**
Data Room, Drohnenvideo und Besichtigungen

**3**
**Angebot**
Erste Angebote bis 12. Februar 2027

**4**
**Finalrunde**
Ausgewählte Bieter reichen ihr bestes Angebot ein

**5**
**Abschluss**
Bestätigende Due Diligence und Closing

### Was ein Angebot enthalten sollte

– Identität des Käufers und wirtschaftlich Berechtigter

– Anzahlung, Prüfungszeitraum und Closing-Datum

– Bedingungen, etwa die Versorgung des Rechenzentrums

– Kaufpreis und Zahlungsbedingungen

– Mittelherkunft und erforderliche Genehmigungen

– Vorgehen zur Übertragung der Batteriegenehmigung

MAKLER

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

CO-MAKLER

**Carson Jones**
eXp Commercial – Vereinigte Staaten | Passive Investments
carson.jones@eXpcommercial.com
214-718-7079

Dieses Memorandum dient nur der Information und ist kein Verkaufsangebot. Es beruht auf Unterlagen des Verkäufers und öffentlichen Quellen, die nicht unabhängig geprüft wurden. Flächen, Entfernungen, Termine und Schätzungen sind ungefähr. Megawatt-Angaben beziehen sich nur auf die vorliegende Batteriegenehmigung; ein Versorgungswert für das Rechenzentrum wird nicht angegeben. Käufer sollten sich auf ihre eigene Due Diligence und Berater stützen. Der Verkäufer kann das Verfahren ändern oder beenden und Angebote nach eigenem Ermessen annehmen oder ablehnen. Alle Inhalte sind gemäß NDA vertraulich.