APPEL D'OFFRES SANS PRIX

MÉMORANDUM D'OFFRE

LUMINA à Cruce Lo Pinto

CAMPUS DE DATA CENTER PROJETÉ

COLINA · SANTIAGO, CHILI

ÉNERGIE PHASE 1

27 MW

108 MWh

Batterie, raccordement au réseau approuvé en oct. 2026

DATA CENTER

Avis environnemental au dossier



SURFACE	BATTERIE PHASE 1	DES GRANDS CAMPUS	ZONAGE
68 380 m²	**27 MW**	**7–10 km**	**Industriel**
6,84 HA · MESURÉS	RACCORDEMENT APPROUVÉ	EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE	ZONE EXCLUSIVE N°1

DATE LIMITE DES OFFRES

12 février 2027

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · L'OPPORTUNITÉ

Synthèse de l'Investissement

LUMINA est un campus de data center projeté à l'échangeur Ruta 5 Norte / Lo Pinto, à Colina. La Phase 1, une batterie approuvée, dote le campus d'une infrastructure électrique dès le premier jour.

Points clés

1 — Un data center déjà évalué
Avis du SEA (déc. 2025) : aucune étude d'impact environnemental requise pour le projet de data center.

2 — Au cœur du corridor des data centers
Façade sur la Ruta 5 Norte, à 7–10 km d'EdgeConneX Colina, de la région Microsoft au Chili, de Google Quilicura et de Cirion.

3 — Une demande en forte hausse
Le Coordinador prévoit une demande des data centers au Chili passant de 325 MW (2025) à 1 207 MW (2030).

4 — Énergie de la Phase 1 approuvée
Raccordement autorisé (oct. 2026) pour une batterie de 27 MW / 108 MWh, extensible à 50 MW / 200 MWh.

5 — Zoné pour cet usage
Zone industrielle exclusive N°1 du PRC de Colina. Infrastructures énergétiques, services et industrie sont autorisés.

6 — Une avance sur un terrain nu
Études réseau, une approbation de raccordement et la faisabilité d'accès routier sont déjà acquises.

Résumé de l'offre

Actif	Terrain de campus de data center avec batterie de Phase 1 approuvée, proposé comme un actif unique
Adresse	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
Coordonnées	-33,2714, -70,7402 · quadrant NE de l'échangeur Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Surface	68 380 m² (6,84 ha / 16,9 ac) selon relevé topographique, oct. 2023 ; sous réserve des emprises routières
Zonage	PRC Colina, Zone Industrielle Exclusive N°1 (CIP n° 2177, sept. 2025)
Raccordement	Batterie Phase 1 : autorisation du Coordinador, S/E Batuco 23 kV (NUP 7097) ; alimentation du data center ensuite
Structure	Vente de l'actif dans son ensemble
Prix	Appel d'offres ; date limite le 12 février 2027

LE TERRAIN

À l'Échangeur de la Ruta 5 Norte

68 380 m² de terrain industriel près de l'échangeur Ruta 5 Norte / Lo Pinto, avec façade sur la voie d'accès dans un environnement industriel ouvert.



Le terrain (au centre) près du trèfle Ruta 5 Norte / Lo Pinto. Photographie par drone, 2026.



Façade sur la voie d'accès de l'échangeur.



Viaduc de la Ruta 5 Norte, avec le terrain au-delà.

2 · LE CAMPUS DE DATA CENTER

Un Campus de Data Center

Le data center est le cœur de LUMINA. Le terrain est zoné et évalué sur le plan environnemental pour cet usage ; son alimentation dédiée est la phase suivante.

AU DOSSIER

Avis du SEA, 16 déc. 2025

Pas d'étude d'impact pour le concept décrit : bâtiment de ~5 200 m², salles de 250 baies, 1 100 m² de bureaux, secours par batterie et diesel.

POUR L'ACQUÉREUR

Raccordement du data center

L'acquéreur fixe la taille et le phasage et obtient l'alimentation. Aucun chiffre n'a encore été émis pour le data center ; la batterie assure secours et charge initiale.

Infrastructures électriques proches

ACTIF	PROPRIÉTAIRE / TYPE	DISTANCE
Ligne 2x110 kV double terne et S/E Batuco	Corridor Cerro Navia–Las Vegas	~0,8 km
Ligne de transport 220 kV	Transport	~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

Distances approximatives à vol d'oiseau ; capacité sous réserve d'étude.

Précédents à Colina

EdgeConneX

Nouveau poste de sectionnement sur la même ligne 110 kV, 2x40 MVA, via l'accès ouvert (art. 102). Travaux d'env. 8,8 M US$.

Ascenty, Chacabuco

Transformateur de 40 MVA : demande nov. 2023, approbation janv. 2025 (~14 mois). Travaux d'env. 4,4 M US$.

Parcours type vers l'alimentation du data center

1 · PRÉ-ÉTUDE
Marge dans les postes proches, ~4–10 semaines

2 · FAISABILITÉ
Lettre de faisabilité d'Enel ou de STM

3 · DEMANDE
Demande de raccordement au Coordinador

4 · APPROBATION
En général 12–18 mois, puis travaux

Un raccordement au-delà de 23 kV exigera probablement sa propre évaluation environnementale (SEIA).

INFRASTRUCTURE ÉLECTRIQUE

Le Poste Électrique Voisin

À environ 0,8 km du terrain, sur la ligne 2x110 kV Cerro Navia–Las Vegas. La batterie de Phase 1 de LUMINA dispose d'un raccordement approuvé en 23 kV à S/E Batuco.



Poste sur la ligne 2x110 kV, identifié dans les documents du propriétaire comme S/E Batuco. Photographie par drone, 2026.



Vue rapprochée du poste.

~0,8 km	Du terrain
23 kV	Raccordement de la batterie Phase 1 approuvé (NUP 7097)
Phase suivante	Alimentation du data center, sous réserve d'étude

3 · ÉNERGIE PHASE 1

Phase 1 : Une Batterie Approuvée

Énergie pour le campus dès le premier jour : secours, écrêtement des pointes et charge initiale, avec raccordement autorisé.

27 MW / 108 MWh
Étape 1, durée de 4 heures

50 MW / 200 MWh
Extension de l'étape 2 dans le cadre de l'autorisation

Approbations et état

ÉLÉMENT	AU DOSSIER	ÉTAT
Raccordement	Autorisation finale du Coordinador, 9 oct. 2026 (NUP 7097) : S/E Batuco 23 kV, deux travées, réseau zonal STM	APPROUVÉ
Droits d'exploitation	50 MW d'injection et 50 MW de soutirage ; onduleurs grid-forming	APPROUVÉ
Environnement	Avis du SEA, 11 déc. 2024 : pas d'étude d'impact ; emprise permanente de 11 173 m²	APPROUVÉ
Réseau local	Périmètre convenu avec SAESA/STM (déc. 2025) : deux positions 23 kV et une ligne souterraine de 800 m	EN COURS
Revenus	Offre de PPA pour les années 1–4 : 60 % prix fixe, 40 % dérivé ; non signée	OFFRE

Dates clés

Oct. 2026
Autorisation finale de raccordement délivrée

Janv. 2028
Déclarer en construction auprès de la CNE, sinon l'autorisation devient caduque

Mars 2029
Mise en service commerciale visée, étape 1

Août 2029
Mise en service commerciale visée, étape 2

MODÈLE DU PROMOTEUR (DATA ROOM)
Capex de l'étape 1 d'env. 21–22,5 M US$; TRI du projet d'env. 12 %. Estimations du promoteur, non vérifiées.

CONDITIONS DU RÉSEAU
Le rapport du Coordinador signale une charge à S/E Batuco et que les injections ou soutirages peuvent être limités.

La charge continue d'un data center exige sa propre alimentation. L'autorisation appartient à Campos del Canto SpA ; son transfert fait partie de la transaction.

4 · LE BIEN

Terrain et Zonage

Une parcelle industrielle unique sur un grand échangeur de la Ruta 5, zonée pour les infrastructures énergétiques et l'industrie.

Situation	Colina, Région métropolitaine ; quadrant NE de l'échangeur Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Surface mesurée	Lote 11-A1c : 68 380 m² (6,84 ha / 16,9 ac), relevé topographique GPS RTK, oct. 2023
Accès routier	Faisabilité d'accès du MOP sur la Ruta G-155, km 0,070 (ingénierie détaillée à venir)
Titre	Inscrit au Conservador de Bienes Raíces (2000) ; expropriation partielle pour travaux routiers en 2015
Certificat d'urbanisme	Certificado de Informaciones Previas n° 2177, DOM Colina, 22 sept. 2025 : zone urbaine

Zonage : Zone Industrielle Exclusive N°1

1,2
Coefficient d'occupation des sols

0,6
Emprise au sol maximale

15 m
Hauteur max., 2 niveaux, bâti isolé

4 000 m²
Lot minimal

AUTORISÉ
Infrastructures énergétiques, sanitaires et de transport ; services, sciences et commerce ; industrie

INTERDIT
Logement ; stockage de déchets ou substances dangereux

Répartition indicative du terrain

68 380 m² mesurés, avant déduction des emprises routières



Batterie Phase 1 : emprise permanente de 11 173 m² (SEA)

Polygone de la batterie : jusqu'à ~20 100 m² (gris)

Campus de data center : ~48 000–57 000 m²

Les emprises de la Ruta 5 (100 m) et de la Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) peuvent réduire la surface utile ; la surface finale sera fixée par l'acte et le relevé.

5 · SITUATION ET MARCHÉ

Le Corridor des Data Centers

À Colina, sur la Ruta 5 Norte au nord de Santiago, se développent les plus grands campus cloud et de colocation de la ville.



Limite du terrain approximative. Imagerie : Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

Campus existants à environ 7–10 km

OPÉRATEUR	INSTALLATION
EdgeConneX	Campus de Colina : 21 MW construits, 61 MW prévus
Microsoft	Région cloud au Chili
Google	Data center de Quilicura
Cirion	Data center SAN 2

Demande des data centers au Chili, projection du Coordinador

Mégawatts de charge des data centers sur le réseau national



Environ **2 GW** de charge de data centers cherchent un raccordement au Chili. Les terrains déjà avancés côté réseau sont rares, et l'autorisation de la batterie de LUMINA constitue cette avance.

6 · DATA ROOM ET DUE DILIGENCE

Ce que Trouvera l'Acquéreur

La data room du vendeur est ouverte aux parties qualifiées sous NDA. Les points ci-dessous sont signalés d'emblée pour que les offres en tiennent compte.

Contenu de la data room

Sociétés
Sociétés du projet et la SPV envisagée

Terrain
Titre, relevé, certificat d'urbanisme, plans d'expropriation

Environnement
Avis du SEA pour la batterie et le data center

Ingénierie de la batterie
Conception et dossiers techniques

Raccordement
Rapport final du Coordinador, études de flux, autorisations de tracé

Modèle financier
Capex, revenus et rendements de la batterie

Notes de due diligence

SUJET	CE QUE MONTRENT LES DOCUMENTS
Surface utile	Le relevé indique 68 380 m² ; les avis du SEA citent des parcelles de 59 555 m² et 48 000 m². Les emprises de la Ruta 5 (100 m) et de la Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) s'appliquent. Surface nette à confirmer par relevé.
Mines	La concession d'exploration AMULETO chevauche le bien jusqu'au 23 nov. 2027 ; une concession d'exploitation croise le tracé prévu de la ligne.
Structure du vendeur	Le terrain et l'autorisation de raccordement ont des titulaires différents ; l'autorisation appartient à Campos del Canto SpA. Structure à confirmer avec un avocat chilien.
Échéance de la batterie	Doit être déclarée en construction auprès de la CNE avant janv. 2028 ; la garantie court jusqu'au 30 sept. 2027.
Gaz	Aucun gazoduc de transport cartographié près du terrain. Le secours prévu par l'avis du data center est batterie plus diesel.

7 · PROCESSUS D'OFFRE

Comment Soumettre une Offre

APPEL D'OFFRES SANS PRIX

Sans prix demandé : la concurrence fixe le prix

LUMINA est proposé à la vente comme un actif unique. Les offres sont attendues au plus tard le 12 février 2027 ; les meilleures accèdent à un dernier tour.

1	2	3	4	5
Inscription	**Évaluation**	**Offre**	**Dernier tour**	**Clôture**
Signature du NDA ; vérifications financières et de sanctions	Data room, vidéo drone et visites	Offres initiales au plus tard le 12 février 2027	Les parties retenues remettent leur meilleure offre	Due diligence de confirmation et clôture

Ce qu'une offre doit inclure

– Identité de l'acquéreur et bénéficiaire effectif
– Dépôt, durée de due diligence et date de clôture
– Conditions, comme l'alimentation du data center
– Prix d'achat et modalités de paiement
– Origine des fonds et approbations requises
– Approche du transfert de l'autorisation de la batterie

COURTIER

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

CO-COURTIER

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

Ce mémorandum est fourni à titre informatif et ne constitue pas une offre de vente. Il a été préparé à partir de documents du vendeur et de sources publiques non vérifiés de manière indépendante. Surfaces, distances, dates et estimations sont approximatives. Les chiffres en mégawatts ne concernent que l'approbation de la batterie au dossier ; aucun chiffre d'alimentation du data center n'est déclaré. Les acquéreurs doivent s'appuyer sur leur propre due diligence et leurs conseils. Le vendeur peut modifier ou clore le processus, ou accepter ou refuser toute offre, à sa discrétion. L'ensemble du contenu est confidentiel au titre du NDA.