UNDANGAN PENAWARAN TANPA HARGA

MEMORANDUM PENAWARAN

LUMINA di Cruce Lo Pinto

KAMPUS PUSAT DATA YANG DIRENCANAKAN

COLINA · SANTIAGO, CHILI

DAYA FASE 1

27 MW

108 MWh

Baterai, sambungan jaringan disetujui Okt. 2026

PUSAT DATA

Putusan lingkungan tersedia



LUAS LAHAN	BATERAI FASE 1	KE KAMPUS BESAR	ZONASI
68.380 m²	**27 MW**	**7–10 km**	**Industri**
6,84 HA · TERUKUR	SAMBUNGAN DISETUJUI	EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE	ZONA KHUSUS N°1

BATAS PENAWARAN

12 Februari 2027

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · PELUANG

Ringkasan Investasi

LUMINA adalah kampus pusat data yang direncanakan di simpang Ruta 5 Norte / Lo Pinto, Colina. Fase 1, sebuah baterai yang telah disetujui, memberi kampus infrastruktur daya sejak hari pertama.

Keunggulan investasi

1 Proyek pusat data yang sudah dikaji
Putusan SEA (Des. 2025): proyek pusat data tidak memerlukan analisis dampak lingkungan.

2 Di dalam koridor pusat data
Muka jalan di Ruta 5 Norte, 7–10 km dari EdgeConneX Colina, region Microsoft di Chili, Google Quilicura, dan Cirion.

3 Permintaan tumbuh pesat
Coordinador memproyeksikan permintaan pusat data di Chili naik dari 325 MW (2025) menjadi 1.207 MW (2030).

4 Daya Fase 1 disetujui
Sambungan jaringan diizinkan (Okt. 2026) untuk baterai 27 MW / 108 MWh, dapat diperluas hingga 50 MW / 200 MWh.

5 Zonasi sesuai peruntukan
Zona industri khusus N°1 menurut PRC Colina. Infrastruktur energi, jasa, dan industri diperbolehkan.

6 Lebih maju dari lahan mentah
Studi jaringan, persetujuan sambungan, dan kelayakan akses jalan sudah selesai.

Ringkasan penawaran

Aset	Lahan kampus pusat data dengan baterai Fase 1 yang disetujui, ditawarkan sebagai satu aset utuh
Alamat	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
Koordinat	-33,2714, -70,7402 · kuadran timur laut simpang Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Luas lahan	68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac) menurut survei topografi Okt. 2023; tunduk pada cadangan jalan
Zonasi	PRC Colina, Zona Industri Khusus N°1 (CIP No. 2177, Sep. 2025)
Sambungan jaringan	Baterai Fase 1: izin Coordinador, S/E Batuco 23 kV (NUP 7097); pasokan pusat data menyusul
Struktur	Penjualan seluruh aset
Harga	Undangan penawaran; batas 12 Februari 2027

LAHAN

Di Simpang Ruta 5 Norte

68.380 m² lahan industri di samping simpang Ruta 5 Norte / Lo Pinto, dengan muka ke jalan akses dan lingkungan industri terbuka.



Lahan (tengah) di samping simpang semanggi Ruta 5 Norte / Lo Pinto. Foto drone, 2026.



Muka di jalan akses simpang.



Jalan layang Ruta 5 Norte, dengan lahan di belakangnya.

2 · KAMPUS PUSAT DATA

Kampus Pusat Data Terencana

Pusat data adalah inti LUMINA. Lahan sudah dizonasi dan dikaji lingkungannya untuk penggunaan ini; pasokan dayanya sendiri adalah fase berikutnya.

TERSEDIA

Putusan SEA, 16 Des. 2025

Tanpa analisis dampak untuk konsep yang dijelaskan: bangunan ~5.200 m², ruang data 250 rak, kantor 1.100 m², cadangan baterai dan diesel.

UNTUK PEMBELI

Sambungan pasokan pusat data

Pembeli menentukan ukuran dan tahapan kampus serta mengamankan pasokan. Belum ada angka untuk pusat data; baterai mendukung cadangan dan beban awal.

Infrastruktur jaringan terdekat

FASILITAS	PEMILIK / JENIS	JARAK
Saluran 2x110 kV sirkuit ganda dan S/E Batuco	Koridor Cerro Navia–Las Vegas	~0,8 km
Saluran transmisi 220 kV	Transmisi	~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

Jarak garis lurus, perkiraan; kapasitas tiap titik perlu dikaji.

Preseden di Colina

EdgeConneX

Gardu seksi baru di saluran 110 kV yang sama, 2x40 MVA, melalui akses terbuka (Pasal 102). Biaya ~US$8,8 juta.

Ascenty, Chacabuco

Trafo 40 MVA: diajukan Nov. 2023, disetujui Jan. 2025 (~14 bulan). Biaya ~US$4,4 juta.

Jalur umum menuju daya pusat data

1 · PRA-STUDI
Kapasitas sisa di gardu terdekat, ~4–10 minggu

2 · KELAYAKAN
Surat kelayakan pasokan dari Enel atau STM

3 · PENGAJUAN
Permohonan sambungan ke Coordinador

4 · PERSETUJUAN
Biasanya 12–18 bulan, lalu konstruksi

Sambungan di atas 23 kV kemungkinan memerlukan kajian lingkungan tersendiri (SEIA).

INFRASTRUKTUR DAYA

Gardu Induk di Sebelah

Sekitar 0,8 km dari lahan, di saluran 2x110 kV Cerro Navia–Las Vegas. Baterai Fase 1 LUMINA memiliki sambungan 23 kV yang disetujui di S/E Batuco.



Gardu induk di saluran 2x110 kV, disebut dalam dokumen pemilik sebagai S/E Batuco. Foto drone, 2026.



Tampak dekat area gardu.

~0,8 km	Dari lahan
23 kV	Sambungan baterai Fase 1 disetujui (NUP 7097)
Fase berikutnya	Pasokan pusat data, perlu dikaji

3 · DAYA FASE 1

Fase 1: Baterai yang Disetujui

Infrastruktur daya untuk kampus sejak hari pertama: cadangan, pemangkasan beban puncak, dan beban awal, dengan sambungan yang diizinkan.

27 MW / 108 MWh
Tahap 1, durasi 4 jam

50 MW / 200 MWh
Perluasan tahap 2 dalam lingkup izin

Persetujuan dan status

BUTIR	TERSEDIA	STATUS
Sambungan jaringan	Izin final Coordinador, 9 Okt. 2026 (NUP 7097): S/E Batuco 23 kV, dua bay, sistem zonal STM	DISETUJUI
Hak operasi	Injeksi 50 MW dan penarikan 50 MW; inverter grid-forming	DISETUJUI
Lingkungan	Putusan SEA, 11 Des. 2024: tanpa analisis dampak; area permanen 11.173 m²	DISETUJUI
Jaringan lokal	Lingkup disepakati dengan SAESA/STM (Des. 2025): dua posisi 23 kV dan kabel bawah tanah 800 m	BERJALAN
Pendapatan	Penawaran PPA untuk tahun 1–4: 60% harga tetap, 40% derivatif; belum ditandatangani	PENAWARAN

Tanggal penting

Okt. 2026
Izin sambungan final diterbitkan

Jan. 2028
Laporkan mulai konstruksi ke CNE, atau izin gugur

Mar. 2029
Target operasi komersial, tahap 1

Agu. 2029
Target operasi komersial, tahap 2

MODEL SPONSOR (DI DATA ROOM)

Capex tahap 1 sekitar US$21–22,5 juta; IRR proyek sekitar 12%. Estimasi sponsor, belum diverifikasi.

KONDISI JARINGAN

Laporan Coordinador mencatat pembebanan di S/E Batuco dan bahwa injeksi atau penarikan dapat dibatasi.

Beban berkelanjutan pusat data memerlukan pasokan sendiri. Izin dimiliki Campos del Canto SpA; pengalihannya bagian dari struktur transaksi.

4 · PROPERTI

Lahan dan Zonasi

Satu bidang lahan industri di simpang utama Ruta 5, dizonasi untuk infrastruktur energi dan penggunaan industri.

Lokasi	Colina, Wilayah Metropolitan; kuadran timur laut simpang Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Luas terukur	Lote 11-A1c: 68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac), survei topografi GPS RTK, Okt. 2023
Akses jalan	Kelayakan akses MOP di Ruta G-155, km 0,070 (rekayasa rinci menyusul)
Hak milik	Terdaftar di Conservador de Bienes Raíces (2000); pengambilalihan sebagian untuk pekerjaan jalan pada 2015
Sertifikat zonasi	Certificado de Informaciones Previas No. 2177, DOM Colina, 22 Sep. 2025: kawasan perkotaan

Zonasi: Zona Industri Khusus N°1

1,2
Koefisien lantai bangunan

0,6
Koefisien dasar bangunan maks.

15 m
Tinggi maks., 2 lantai, bangunan terpisah

4.000 m²
Kaveling minimum

DIIZINKAN
Infrastruktur energi, sanitasi, dan transportasi; fasilitas jasa, ilmiah, dan komersial; industri

TIDAK DIIZINKAN
Perumahan; penyimpanan limbah atau bahan berbahaya

Pembagian lahan indikatif

68.380 m² terukur, sebelum dikurangi cadangan jalan



Baterai Fase 1: area permanen 11.173 m² (SEA)

Poligon baterai: hingga ~20.100 m² (abu-abu)

Kampus pusat data: ~48.000–57.000 m²

Cadangan jalan Ruta 5 (100 m) dan Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) dapat mengurangi luas efektif; luas akhir ditetapkan oleh akta dan survei.

5 · LOKASI DAN PASAR

Koridor Pusat Data Santiago

Colina, di Ruta 5 Norte di tepi utara Santiago, adalah tempat kampus cloud dan colocation terbesar di kota berkembang.



Batas lahan perkiraan. Citra: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

Kampus yang sudah ada dalam radius sekitar 7–10 km

OPERATOR	FASILITAS
EdgeConneX	Kampus Colina: 21 MW terbangun, 61 MW direncanakan
Microsoft	Region cloud di Chili
Google	Pusat data Quilicura
Cirion	Pusat data SAN 2

Permintaan pusat data di Chili, proyeksi Coordinador

Megawatt beban pusat data di jaringan nasional



Sekitar **2 GW** beban pusat data sedang mencari sambungan jaringan di Chili. Lahan dengan kemajuan jaringan langka, dan izin baterai LUMINA adalah kemajuan itu.

6 · DATA ROOM DAN UJI TUNTAS

Yang Akan Ditemukan Pembeli

Data room penjual dibuka bagi pihak yang memenuhi syarat berdasarkan NDA. Hal-hal di bawah disampaikan sejak awal agar penawaran dapat memperhitungkannya.

Isi data room

Korporat
Perusahaan proyek dan calon SPV

Lahan
Hak milik, survei, sertifikat zonasi, peta pengambilalihan

Lingkungan
Putusan SEA untuk baterai dan pusat data

Rekayasa baterai
Desain dan berkas teknis

Sambungan jaringan
Laporan akhir Coordinador, studi aliran daya, izin jalur saluran

Model keuangan
Capex, pendapatan, dan imbal hasil baterai

Catatan uji tuntas

TOPIK	ISI DOKUMEN
Luas efektif	Survei menunjukkan 68.380 m²; putusan SEA menyebut bidang 59.555 m² dan 48.000 m². Berlaku cadangan Ruta 5 (100 m) dan Circunvalación Chacabuco Sur (80 m). Luas bersih perlu dikonfirmasi survei.
Pertambangan	Konsesi eksplorasi AMULETO tumpang tindih dengan properti hingga 23 Nov. 2027; satu konsesi eksploitasi melintasi rencana jalur saluran.
Struktur penjual	Lahan dan izin sambungan dimiliki pihak berbeda; izin dimiliki Campos del Canto SpA. Struktur perlu dikonfirmasi dengan penasihat hukum Chili.
Tenggat baterai	Harus dilaporkan mulai konstruksi ke CNE sebelum Jan. 2028; jaminan jaringan berlaku hingga 30 Sep. 2027.
Gas	Tidak ada pipa transmisi gas yang terpetakan dekat lahan. Cadangan dalam putusan pusat data adalah baterai dan diesel.

7 · PROSES PENAWARAN

Cara Mengajukan Penawaran

UNDANGAN PENAWARAN TANPA HARGA

Tanpa harga patokan: persaingan yang menentukan harga

LUMINA ditawarkan untuk dijual sebagai satu aset utuh. Penawaran paling lambat 12 Februari 2027; penawaran terbaik masuk ke putaran akhir.

1	2	3	4	5
Registrasi	**Evaluasi**	**Penawaran**	**Putaran akhir**	**Penutupan**
Tanda tangan NDA; pemeriksaan keuangan dan sanksi	Data room, video drone, dan kunjungan lokasi	Penawaran awal paling lambat 12 Februari 2027	Pihak terpilih mengajukan penawaran terbaik	Uji tuntas konfirmasi dan penutupan

Isi penawaran

– Identitas pembeli dan pemilik manfaat

– Harga beli dan ketentuan pembayaran

– Uang muka, masa uji tuntas, dan tanggal penutupan

– Sumber dana dan persetujuan yang diperlukan

– Syarat, seperti pasokan pusat data

– Rencana pengalihan izin baterai

BROKER

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

CO-BROKER

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

Memorandum ini hanya untuk informasi dan bukan penawaran untuk menjual. Disusun dari dokumen penjual dan sumber publik yang belum diverifikasi secara independen. Luas, jarak, tanggal, dan estimasi bersifat perkiraan. Angka megawatt hanya merujuk pada persetujuan baterai yang tersedia; tidak ada angka pasokan pusat data yang dinyatakan. Pembeli harus mengandalkan uji tuntas dan penasihatnya sendiri. Penjual dapat mengubah atau mengakhiri proses, atau menerima atau menolak penawaran apa pun, atas kebijakannya sendiri. Seluruh isi bersifat rahasia berdasarkan NDA.