RACCOLTA DI OFFERTE SENZA PREZZO

MEMORANDUM D'OFFERTA

LUMINA a Cruce Lo Pinto

CAMPUS DI DATA CENTER IN PROGETTO

COLINA · SANTIAGO, CILE

ENERGIA FASE 1

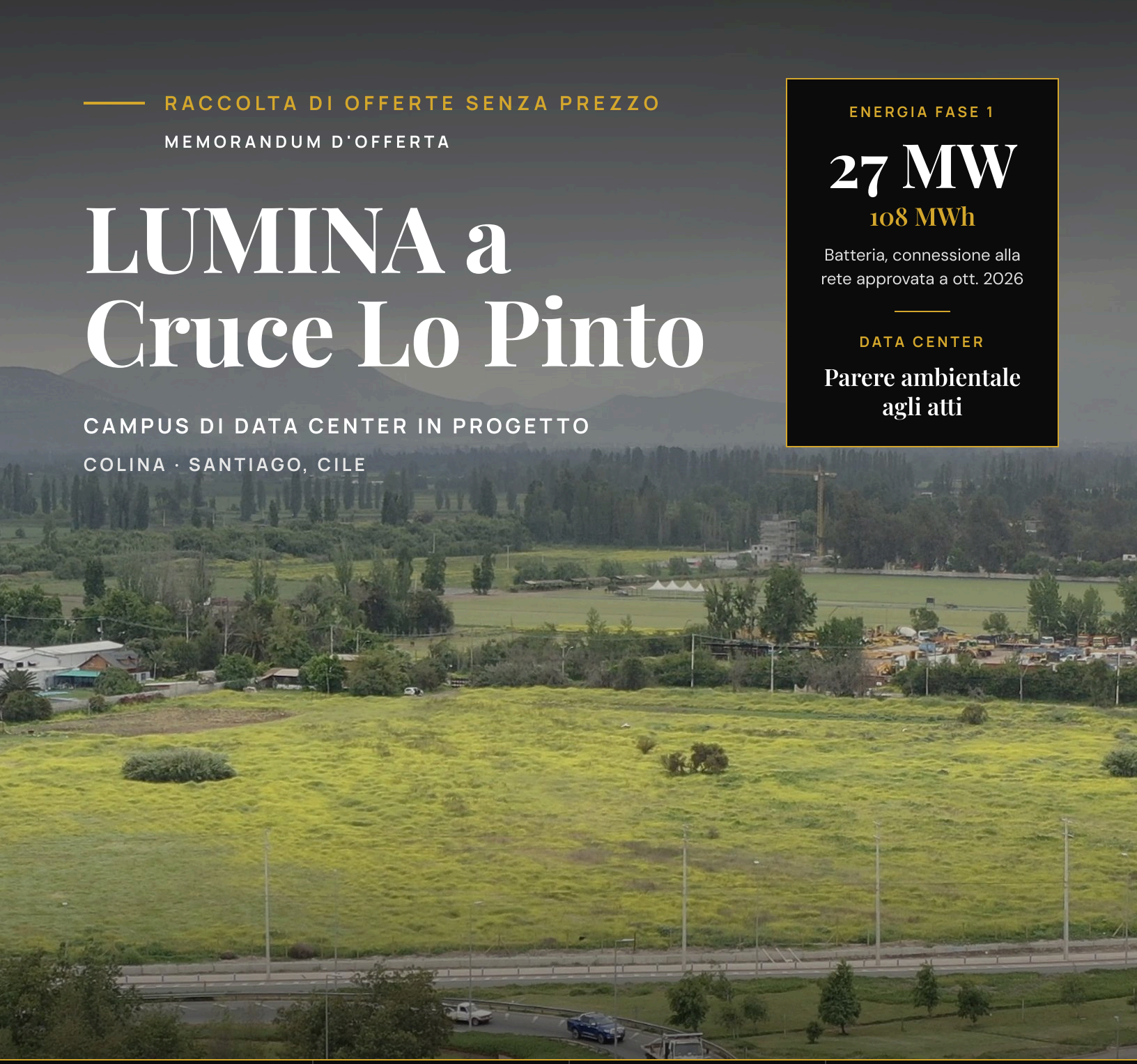
27 MW

108 MWh

Batteria, connessione alla rete approvata a ott. 2026

DATA CENTER

Parere ambientale agli atti



SUPERFICIE	BATTERIA FASE 1	DAI GRANDI CAMPUS	DESTINAZIONE
68.380 m²	**27 MW**	**7–10 km**	**Industriale**
6,84 HA · RILEVATI	CONNESSIONE APPROVATA	EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE	ZONA ESCLUSIVA N°1

TERMINE OFFERTE

12 febbraio 2027

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · L'OPPORTUNITÀ

Sintesi dell'Investimento

LUMINA è un campus di data center in progetto presso lo svincolo Ruta 5 Norte / Lo Pinto, a Colina. La Fase 1, una batteria approvata, fornisce al campus infrastruttura elettrica fin dal primo giorno.

Punti di forza

1 Un data center già valutato
Parere del SEA (dic. 2025): il progetto di data center non richiede la valutazione d'impatto ambientale.

2 Nel corridoio dei data center
Fronte sulla Ruta 5 Norte, a 7–10 km da EdgeConneX Colina, dalla region Microsoft in Cile, da Google Quilicura e da Cirion.

3 La domanda cresce rapidamente
Il Coordinador prevede che la domanda dei data center in Cile passi da 325 MW (2025) a 1.207 MW (2030).

4 Energia della Fase 1 approvata
Connessione autorizzata (ott. 2026) per una batteria da 27 MW / 108 MWh, ampliabile a 50 MW / 200 MWh.

5 Destinazione d'uso coerente
Zona industriale esclusiva N°1 del PRC di Colina. Ammessi infrastrutture energetiche, servizi e industria.

6 Un vantaggio sul terreno grezzo
Studi di rete, un'approvazione di connessione e la fattibilità dell'accesso stradale sono già completati.

Sintesi dell'offerta

Asset	Terreno per campus di data center con batteria di Fase 1 approvata, offerto come asset unico
Indirizzo	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
Coordinate	-33,2714, -70,7402 · quadrante NE dello svincolo Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Superficie	68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac) da rilievo topografico, ott. 2023; soggetta a fasce di rispetto stradale
Destinazione urbanistica	PRC Colina, Zona Industriale Esclusiva N°1 (CIP n. 2177, set. 2025)
Connessione alla rete	Batteria Fase 1: autorizzazione del Coordinador, S/E Batuco 23 kV (NUP 7097); alimentazione del data center in seguito
Struttura	Vendita dell'intero asset
Prezzo	Raccolta di offerte; termine 12 febbraio 2027

IL TERRENO

Allo Svincolo della Ruta 5 Norte

68.380 m² di terreno industriale accanto allo svincolo Ruta 5 Norte / Lo Pinto, con fronte sulla strada di accesso e un contesto industriale aperto.



Il terreno (al centro) accanto al quadrifoglio Ruta 5 Norte / Lo Pinto. Foto da drone, 2026.



Fronte sulla strada di accesso dello svincolo.



Cavalcavia della Ruta 5 Norte, con il terreno sullo sfondo.

2 · IL CAMPUS DI DATA CENTER

Un Campus di Data Center

Il data center è il cuore di LUMINA. Il terreno ha destinazione e valutazione ambientale adatte a questo uso; la sua alimentazione dedicata è la fase successiva.

AGLI ATTI

Parere del SEA, 16 dic. 2025

Nessuna valutazione d'impatto per il progetto descritto: edificio di ~5.200 m², sale da 250 rack, 1.100 m² di uffici, backup a batteria e diesel.

PER L'ACQUIRENTE

Connessione di alimentazione del data center

L'acquirente definisce dimensioni e fasi del campus e ottiene l'alimentazione. Non è ancora stato emesso un valore per il data center; la batteria supporta backup e carico iniziale.

Infrastrutture di rete vicine

IMPIANTO	PROPRIETARIO / TIPO	DISTANZA
Linea 2x110 kV a doppia terna e S/E Batuco	Corridoio Cerro Navia–Las Vegas	~0,8 km
Linea di trasmissione 220 kV	Trasmissione	~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

Distanze approssimative in linea d'aria; capacità soggetta a studio.

Precedenti a Colina

EdgeConneX

Nuova sottostazione di sezionamento sulla stessa linea a 110 kV, 2x40 MVA, tramite accesso aperto (art. 102). Lavori per ~8,8 milioni di US$.

Ascenty, Chacabuco

Trasformatore da 40 MVA: richiesta nov. 2023, approvazione gen. 2025 (~14 mesi). Lavori per ~4,4 milioni di US$.

Percorso tipico verso l'energia del data center

1 · PRE-STUDIO
Margine nelle sottostazioni vicine, ~4–10 settimane

2 · FATTIBILITÀ
Lettera di fattibilità di Enel o STM

3 · DOMANDA
Richiesta di connessione al Coordinador

4 · APPROVAZIONE
Di norma 12–18 mesi, poi i lavori

Una connessione oltre i 23 kV richiederà probabilmente una propria valutazione ambientale (SEIA).

INFRASTRUTTURA ELETTRICA

La Sottostazione Accanto

A circa 0,8 km dal terreno, sulla linea 2x110 kV Cerro Navia–Las Vegas. La batteria di Fase 1 di LUMINA ha una connessione approvata a 23 kV presso S/E Batuco.



Sottostazione sulla linea 2x110 kV, indicata nei documenti del proprietario come S/E Batuco. Foto da drone, 2026.



Vista ravvicinata della sottostazione.

~0,8 km	Dal terreno
23 kV	Connessione della batteria Fase 1 approvata (NUP 7097)
Fase successiva	Alimentazione del data center, soggetta a studio

3 · ENERGIA FASE 1

Fase 1: Una Batteria Approvata

Energia per il campus dal primo giorno: backup, riduzione dei picchi e carico iniziale, con connessione autorizzata.

27 MW / 108 MWh
Stadio 1, durata di 4 ore

50 MW / 200 MWh
Ampliamento dello stadio 2 entro l'autorizzazione

Autorizzazioni e stato

VOCE	AGLI ATTI	STATO
Connessione alla rete	Autorizzazione finale del Coordinador, 9 ott. 2026 (NUP 7097): S/E Batuco 23 kV, due stalli, sistema zonale STM	APPROVATO
Diritti di esercizio	50 MW di immissione e 50 MW di prelievo; inverter grid-forming	APPROVATO
Ambiente	Parere del SEA, 11 dic. 2024: nessuna valutazione d'impatto; ingombro permanente 11.173 m²	APPROVATO
Rete locale	Perimetro concordato con SAESA/STM (dic. 2025): due posizioni a 23 kV e una linea interrata di 800 m	IN CORSO
Ricavi	Offerta di PPA per gli anni 1–4: 60% prezzo fisso, 40% derivato; non firmata	OFFERTA

Date chiave

Ott. 2026
Rilasciata l'autorizzazione finale alla connessione

Gen. 2028
Dichiarare l'avvio dei lavori alla CNE, altrimenti l'autorizzazione decade

Mar. 2029
Esercizio commerciale previsto, stadio 1

Ago. 2029
Esercizio commerciale previsto, stadio 2

MODELLO DEL PROMOTORE (NELLA DATA ROOM)

Capex dello stadio 1 circa 21–22,5 milioni di US$; IRR di progetto circa 12%. Stime del promotore, non verificate.

CONDIZIONI DI RETE

Il rapporto del Coordinador segnala carichi elevati a S/E Batuco e possibili limitazioni a immissioni o prelievi.

Il carico continuo di un data center richiede un'alimentazione propria. L'autorizzazione è di Campos del Canto SpA; il suo trasferimento fa parte della struttura dell'operazione.

4 · L'IMMOBILE

Terreno e Destinazione

Un unico lotto industriale su un importante svincolo della Ruta 5, con destinazione per infrastrutture energetiche e usi industriali.

Ubicazione	Colina, Regione Metropolitana; quadrante NE dello svincolo Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Superficie rilevata	Lote 11-A1c: 68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac), rilievo topografico GPS RTK, ott. 2023
Accesso stradale	Fattibilità di accesso del MOP sulla Ruta G-155, km 0,070 (progettazione esecutiva da completare)
Titolo	Iscritto presso il Conservador de Bienes Raíces (2000); esproprio parziale per opere stradali nel 2015
Certificato urbanistico	Certificado de Informaciones Previas n. 2177, DOM Colina, 22 set. 2025: area urbana

Destinazione: Zona Industriale Esclusiva N°1

1,2
Indice di utilizzazione

0,6
Rapporto di copertura massimo

15 m
Altezza max., 2 piani, edifici isolati

4.000 m²
Lotto minimo

AMMESSO
Infrastrutture energetiche, sanitarie e di trasporto; servizi, ricerca e commercio; industria

NON AMMESSO
Residenza; stoccaggio di rifiuti o sostanze pericolose

Ripartizione indicativa del terreno

68.380 m² rilevati, prima di detrarre le fasce stradali



Batteria Fase 1: ingombro permanente 11.173 m² (SEA)

Poligono della batteria: fino a ~20.100 m² (grigio)

Campus di data center: ~48.000–57.000 m²

Le fasce della Ruta 5 (100 m) e della Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) possono ridurre la superficie utile; quella finale è definita da atto e rilievo.

5 · POSIZIONE E MERCATO

Il Corridoio dei Data Center

A Colina, sulla Ruta 5 Norte al margine nord di Santiago, crescono i più grandi campus cloud e di colocation della città.



Confine del terreno approssimativo. Immagini: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

Campus esistenti entro circa 7–10 km

OPERATORE	IMPIANTO
EdgeConneX	Campus di Colina: 21 MW realizzati, 61 MW previsti
Microsoft	Region cloud in Cile
Google	Data center di Quilicura
Cirion	Data center SAN 2

Domanda di data center in Cile, previsione del Coordinador

Megawatt di carico dei data center sulla rete nazionale



Circa **2 GW** di carico di data center cercano una connessione in Cile. I terreni con progressi di rete sono rari, e l'autorizzazione della batteria di LUMINA è proprio quel progresso.

6 · DATA ROOM E DUE DILIGENCE

Cosa Troverà l'Acquirente

La data room del venditore è aperta alle parti qualificate previo NDA. I punti seguenti sono segnalati in anticipo perché le offerte ne tengano conto.

Contenuto della data room

Societario
Società di progetto e possibile SPV

Terreno
Titolo, rilievo, certificato urbanistico, planimetrie di esproprio

Ambiente
Pareri del SEA su batteria e data center

Ingegneria della batteria
Progetto e documentazione tecnica

Connessione alla rete
Rapporto finale del Coordinador, studi di load flow, permessi di tracciato

Modello finanziario
Capex, ricavi e rendimenti della batteria

Note di due diligence

TEMA	COSA MOSTRANO I DOCUMENTI
Superficie utile	Il rilievo indica 68.380 m²; i pareri del SEA citano lotti di 59.555 m² e 48.000 m². Si applicano le fasce della Ruta 5 (100 m) e della Circunvalación Chacabuco Sur (80 m). Superficie netta da confermare con rilievo.
Miniere	La concessione di esplorazione AMULETO si sovrappone all'immobile fino al 23 nov. 2027; una concessione di sfruttamento attraversa il tracciato previsto della linea.
Struttura del venditore	Terreno e autorizzazione di connessione hanno titolari diversi; l'autorizzazione è di Campos del Canto SpA. Struttura da confermare con legali cileni.
Scadenza della batteria	Va dichiarata in costruzione alla CNE entro gen. 2028; la polizza di garanzia è valida fino al 30 set. 2027.
Gas	Nessun gasdotto di trasporto mappato vicino al terreno. Il backup nel parere sul data center è batteria più diesel.

7 · PROCEDURA D'OFFERTA

Come Presentare un'Offerta

RACCOLTA DI OFFERTE SENZA PREZZO

Nessun prezzo richiesto: la concorrenza fissa il prezzo

LUMINA è offerto in vendita come asset unico. Le offerte vanno presentate entro il 12 febbraio 2027; le migliori accedono a un round finale.

1
Registrazione
Firma dell'NDA; verifiche finanziarie e sulle sanzioni

2
Valutazione
Data room, video da drone e sopralluoghi

3
Offerta
Offerte iniziali entro il 12 febbraio 2027

4
Round finale
Le parti selezionate presentano l'offerta migliore

5
Closing
Due diligence confermativa e closing

Cosa deve includere un'offerta

– Identità dell'acquirente e titolare effettivo

– Deposito, periodo di due diligence e data di closing

– Condizioni, come l'alimentazione del data center

– Prezzo di acquisto e condizioni di pagamento

– Provenienza dei fondi e autorizzazioni necessarie

– Approccio al trasferimento dell'autorizzazione della batteria

BROKER

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

CO-BROKER

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

Il presente memorandum ha finalità esclusivamente informative e non costituisce un'offerta di vendita. È stato redatto sulla base di documenti del venditore e fonti pubbliche non verificati in modo indipendente. Superfici, distanze, date e stime sono approssimative. I valori in megawatt si riferiscono solo all'approvazione della batteria agli atti; non viene dichiarato alcun valore di alimentazione per il data center. Gli acquirenti devono basarsi sulla propria due diligence e sui propri consulenti. Il venditore può modificare o concludere la procedura, o accettare o rifiutare qualsiasi offerta, a sua discrezione. Tutti i contenuti sono riservati ai sensi dell'NDA.