価格非提示 · オファー募集

売却提案書（オファリング・メモランダム）

LUMINA Cruce Lo Pinto

データセンター・キャンパス計画

チリ · サンティアゴ · コリーナ

フェーズ1 電力

27 MW

108 MWh

蓄電池、2026年10月に系統接続承認

データセンター

環境上の判断書 取得済み



敷地面積	フェーズ1 蓄電池	主要キャンパスまで	用途地域
68,380 m²	**27 MW**	**7–10 km**	**工業地域**
6.84 HA · 実測	系統接続承認済み	EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE	専用工業区域 N°1

オファー締切

2027年2月12日

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · 投資機会

投資概要

LUMINA は、コリーナの Ruta 5 Norte / Lo Pinto インターチェンジに計画されたデータセンター・キャンパスです。フェーズ1の承認済み蓄電池により、初日から電力インフラを備えます。

投資ハイライト

1 評価済みのデータセンター計画
SEA の判断（2025年12月）：本データセンター計画は環境影響評価を要しない。

2 データセンター集積地の内側
Ruta 5 Norte に面し、EdgeConneX Colina、Microsoft のチリ・リージョン、Google Quilicura、Cirion まで 7–10 km。

3 需要は急拡大
Coordinador は、チリのデータセンター需要が 325 MW（2025年）から 1,207 MW（2030年）に増えると予測。

4 フェーズ1の電力を承認済み
27 MW / 108 MWh の蓄電池の系統接続を承認（2026年10月）。50 MW / 200 MWh まで拡張可能。

5 用途に適合した用途地域
コリーナ PRC の専用工業区域 N°1。エネルギーインフラ、サービス、工業が許可用途。

6 未開発地に対する先行優位
系統調査、系統承認、道路アクセスの実現可能性確認は完了済み。

売却概要

資産	フェーズ1蓄電池（承認済み）付きのデータセンター・キャンパス用地、一括資産として売却
所在地	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
座標	-33.2714, -70.7402 · Ruta 5 Norte / Lo Pinto インターチェンジ北東象限
敷地面積	68,380 m²（6.84 ha / 16.9 エーカー）、2023年10月の地形測量による。道路予定地を除く前の数値
用途地域	PRC Colina 専用工業区域 N°1（CIP 第2177号、2025年9月）
系統接続	フェーズ1蓄電池：Coordinador の承認、S/E Batuco 23 kV（NUP 7097）。データセンター供給は次段階
取引形態	資産一括売却
価格	オファー募集。締切 2027年2月12日

用地

Ruta 5 Norte インターチェンジに隣接

Ruta 5 Norte / Lo Pinto インターチェンジ脇の工業用地 68,380 m²。アクセス道路に面し、周囲は開けた工業地帯。



Ruta 5 Norte / Lo Pinto のクローバー型立体交差脇の用地（中央）。ドローン撮影、2026年。



インターチェンジのアクセス道路に面した部分。



Ruta 5 Norte の高架橋。奥に用地。

2 · データセンター・キャンパス

データセンター・キャンパス計画

データセンターは LUMINA の中核です。用地は当該用途の用途地域と環境評価を満たしており、専用の電力供給は次の段階です。

取得済み

SEA の判断、2025年12月16日

記載の構想は環境影響評価不要：約 5,200 m² の建物、250 ラックのデータホール、1,100 m² のオフィス、蓄電池とディーゼルによるバックアップ。

買主側の事項

データセンターの電力供給接続

キャンパスの規模と段階は買主が決め、供給を確保します。データセンター向けの数値はまだ発行されていません。蓄電池がバックアップと初期負荷を支えます。

周辺の系統インフラ

設備	所有者 / 種別	距離
2x110 kV 2回線送電線と S/E Batuco	Cerro Navia–Las Vegas 回廊	~0.8 km
220 kV 送電線	送電	~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

直線距離（概算）。各地点の容量は調査による。

コリーナでの先行事例

EdgeConneX

同じ 110 kV 線上に新設の開閉所、2x40 MVA、オープンアクセス手続き（第102条）。工事費 約880万米ドル。

Ascenty, Chacabuco

40 MVA 変圧器：2023年11月申請、2025年1月承認（約14か月）。工事費 約440万米ドル。

データセンター電力までの標準的な道筋

1 · 事前調査
周辺変電所の余力、約 4–10週間

2 · 実現可能性
Enel または STM の供給可能性回答書

3 · 申請
Coordinador への接続申請

4 · 承認
通常 12–18か月、その後工事

23 kV を超える接続には、別途環境影響評価（SEIA）が必要となる見込み。

電力インフラ

隣接する変電所

用地から約 0.8 km、Cerro Navia–Las Vegas 2x110 kV 線上。LUMINA のフェーズ1蓄電池は S/E Batuco で 23 kV の接続承認を得ています。



2x110 kV 線上の変電所。所有者資料では S/E Batuco とされる。ドローン撮影、2026年。



変電所構内の近景。

~0.8 km	用地から
23 kV	フェーズ1蓄電池の接続承認済み（NUP 7097）
次の段階	データセンター供給、調査による

3 · フェーズ1 電力

フェーズ1：承認済みの蓄電池

初日からキャンパスに電力インフラを提供：バックアップ、ピークカット、初期負荷。系統接続は承認済み。

27 MW / 108 MWh
第1段階、4時間容量

50 MW / 200 MWh
承認範囲内での第2段階の拡張

承認と状況

項目	取得済み	状況
系統接続	Coordinador の最終承認、2026年10月9日（NUP 7097）：S/E Batuco 23 kV、2ベイ、STM 地域系統	承認済み
運用上の権利	注入 50 MW、受電 50 MW。グリッドフォーミング型インバーター	承認済み
環境	SEA の判断、2024年12月11日：環境影響評価不要。恒久占用面積 11,173 m²	承認済み
地域配電網	SAESA/STM と範囲合意（2025年12月）：23 kV 2ポジション、800 m の地中線	進行中
収益	運転1–4年目の PPA 提案：60% 固定価格、40% デリバティブ。未締結	提案

主要日程

2026年10月
最終接続承認の発行

2028年1月
CNE への着工届。未提出なら承認は失効

2029年3月
商業運転目標、第1段階

2029年8月
商業運転目標、第2段階

スポンサー・モデル（データルーム内）
第1段階の設備投資 約2,100–2,250万米ドル、プロジェクト IRR 約12%。スポンサー推計、未検証。

系統の状況
Coordinador の報告書は S/E Batuco の負荷を指摘し、注入や受電が制限される可能性があるとしています。

データセンターの常時負荷には独自の供給が必要です。承認は Campos del Canto SpA が保有し、その移転は取引構造の一部です。

4 · 物件

用地と用途地域

Ruta 5 の主要インターチェンジにある単一の工業用地。エネルギーインフラと工業用途が可能な用途地域。

所在	コリーナ、首都州。Ruta 5 Norte / Lo Pinto インターチェンジ北東象限
実測面積	Lote 11-A1c：68,380 m²（6.84 ha / 16.9 エーカー）、RTK GPS 地形測量、2023年10月
道路アクセス	Ruta G-155、km 0.070 で MOP のアクセス可能性承認（詳細設計は今後）
権原	Conservador de Bienes Raíces に登記（2000年）。2015年に道路工事のため一部収用
用途地域証明	Certificado de Informaciones Previas 第2177号、DOM Colina、2025年9月22日：市街地

用途地域：専用工業区域 N°1

1.2
容積率

0.6
最大建ぺい率

15 m
最高高さ、2階建て、独立建物

4,000 m²
最小敷地面積

許可
エネルギー、衛生、交通インフラ。サービス、研究、商業施設。工業

不許可
住宅。危険廃棄物・危険物質の保管

土地配分の目安

実測 68,380 m²、道路予定地を差し引く前



フェーズ1 蓄電池： 恒久占用 11,173 m²（SEA）

蓄電池区画： 最大 約20,100 m²（灰色）

データセンター・キャンパス： ~48,000–57,000 m²

Ruta 5（100 m）および Circunvalación Chacabuco Sur（80 m）の道路予定地により有効面積が減る可能性。最終面積は権利証書と測量で確定。

5 · 立地と市場

サンティアゴのデータセンター集積地

サンティアゴ北端、Ruta 5 Norte 沿いのコリーナには、市内最大級のクラウド・コロケーション拠点が集まっています。



用地境界は概略。画像：Esri World Imagery（Esri, Maxar, Earthstar Geographics）。

約 7-10 km 圏内の既存キャンパス

事業者	施設
EdgeConneX	コリーナ・キャンパス：建設済み 21 MW、計画 61 MW
Microsoft	チリ・クラウドリージョン
Google	Quilicura データセンター
Cirion	SAN 2 データセンター

チリのデータセンター需要、Coordinador 予測

全国系統におけるデータセンター負荷（MW）



約 **2 GW** のデータセンター負荷がチリで系統接続を求めています。系統面で前進した用地は希少であり、LUMINA の蓄電池承認こそがその前進です。

6 · データルームとデューデリジェンス

買主が確認できる資料

売主のデータルームは NDA 締結後に適格な関係者へ開示します。以下の事項は、オファーに反映できるよう事前に明示しています。

データルームの内容

会社関係
プロジェクト会社と SPV 候補

土地
権原、測量、用途地域証明、収用図

環境
蓄電池とデータセンターに関する SEA の判断

蓄電池エンジニアリング
設計・技術資料

系統接続
Coordinador 最終報告書、潮流解析、送電線ルート許可

財務モデル
蓄電池の設備投資、収益、リターン

デューデリジェンス上の留意点

項目	資料の内容
有効面積	測量では 68,380 m²。SEA の判断では 59,555 m² と 48,000 m² の区画を記載。Ruta 5（100 m）と Circunvalación Chacabuco Sur（80 m）の道路予定地が適用。正味面積は測量で確認。
鉱業権	AMULETO 探鉱権が 2027年11月23日まで物件と重複。採掘権の一つが計画送電線ルートを横断。
売主の構成	土地と系統接続承認の保有者は異なり、承認は Campos del Canto SpA が保有。構成はチリの弁護士と確認が必要。
蓄電池の期限	2028年1月までに CNE へ着工届が必要。系統保証は 2027年9月30日まで有効。
ガス	用地付近に地図上のガス輸送管はない。データセンターの判断書でのバックアップは蓄電池とディーゼル。

7 · オファー手続き

オファーの提出方法

価格非提示 · オファー募集

希望価格なし：価格は競争で決まります

LUMINA は一括資産として売却されます。オファーの締切は 2027年2月12日で、上位者は最終ラウンドに進みます。

1
登録
NDA 締結、財務・制裁審査

2
評価
データルーム、ドローン動画、現地見学

3
オファー
2027年2月12日までに一次オファー

4
最終ラウンド
選抜者が最良条件を提示

5
クロージング
確認デューデリジェンスとクロージング

オファーに含めるべき事項

– 買主の身元と実質的支配者
– 手付金、デューデリジェンス期間、クロージング日
– 条件（データセンター供給など）
– 購入価格と支払条件
– 資金の出所と必要な承認
– 蓄電池承認の移転への対応

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

共同ブローカー
Carson Jones
eXp Commercial – 米国 | Passive Investments
carson.jones@eXpcommercial.com
214-718-7079

本提案書は情報提供のみを目的とし、売却の申込みではありません。売主提供の資料と公開情報をもとに作成しており、独自の検証は行っていません。面積、距離、日付、推計は概算です。メガワットの数値は取得済みの蓄電池承認のみを指し、データセンターへの供給量を表明するものではありません。買主はご自身のデューデリジェンスと助言者に基づいて判断してください。売主は自らの裁量で手続きを変更・終了し、またはいかなるオファーも承諾・拒否できます。すべての内容は NDA に基づき機密です。