가격 미제시 · 오퍼 접수

매각 투자설명서

LUMINA Cruce Lo Pinto

데이터센터 캠퍼스 계획

칠레 · 산티아고 · 콜리나

1단계 전력

27 MW

108 MWh

배터리, 2026년 10월 계통 연계 승인

데이터센터

환경 판정 확보



부지 면적	1단계 배터리	주요 캠퍼스까지	용도지역
68,380 m²	27 MW	7–10 km	공업지역
6.84 HA · 실측	계통 연계 승인	EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE	전용 공업구역 N°1

오퍼 마감

2027년 2월 12일

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · 투자 기회

투자 개요

LUMINA는 콜리나의 Ruta 5 Norte / Lo Pinto 인터체인지에 계획된 데이터센터 캠퍼스입니다. 승인된 배터리인 1단계를 통해 캠퍼스는 첫날부터 전력 인프라를 갖춥니다.

투자 포인트

1 이미 검토를 마친 데이터센터 사업
SEA 판정(2025년 12월): 데이터센터 사업에 환경영향평가가 필요하지 않음.

2 데이터센터 회랑 내 위치
Ruta 5 Norte에 접하며, EdgeConneX Colina, Microsoft 칠레 리전, Google Quilicura, Cirion까지 7–10 km.

3 빠르게 증가하는 수요
Coordinador는 칠레 데이터센터 수요가 325 MW(2025년)에서 1,207 MW(2030년)로 늘 것으로 전망.

4 1단계 전력 승인
27 MW / 108 MWh 배터리의 계통 연계 승인(2026년 10월), 50 MW / 200 MWh까지 확장 가능.

5 해당 용도에 맞는 용도지역
콜리나 PRC 전용 공업구역 N°1. 에너지 인프라, 서비스, 산업 용도 허용.

6 나대지 대비 앞선 출발
계통 연구, 계통 승인, 도로 접근 타당성 확인이 이미 완료됨.

매각 개요

자산	승인된 1단계 배터리를 갖춘 데이터센터 캠퍼스 부지, 단일 자산으로 일괄 매각
주소	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
좌표	-33.2714, -70.7402 · Ruta 5 Norte / Lo Pinto 인터체인지 북동쪽
부지 면적	68,380 m²(6.84 ha / 16.9 에이커), 2023년 10월 지형 측량 기준; 도로 예정지 반영 전
용도지역	PRC Colina 전용 공업구역 N°1(CIP 제2177호, 2025년 9월)
계통 연계	1단계 배터리: Coordinador 승인, S/E Batuco 23 kV(NUP 7097); 데이터센터 전력 공급은 다음 단계
거래 구조	자산 전체 매각
가격	오퍼 접수, 마감 2027년 2월 12일

부지

Ruta 5 Norte 인터체인지에 위치

Ruta 5 Norte / Lo Pinto 인터체인지 옆 68,380 m² 공업용지. 진입도로에 접하고 주변은 탁 트인 산업 지역.



Ruta 5 Norte / Lo Pinto 클로버형 교차로 옆 부지(중앙). 드론 촬영, 2026년.



인터체인지 진입도로에 접한 면.



Ruta 5 Norte 고가도로, 그 너머로 부지.

2 · 데이터센터 캠퍼스

계획 중인 데이터센터 캠퍼스

데이터센터는 LUMINA의 핵심입니다. 부지는 이 용도에 맞게 용도지역과 환경 검토를 마쳤으며, 전용 전력 공급은 다음 단계입니다.

확보 서류

SEA 판정, 2025년 12월 16일

제시된 구상에 환경영향평가 불요: 약 5,200 m² 건물, 250랙 데이터홀, 1,100 m² 사무공간, 배터리 및 디젤 백업.

매수인 몫

데이터센터 전력 공급 연계

캠퍼스 규모와 단계는 매수인이 정하고 전력 공급을 확보합니다. 데이터센터용 수치는 아직 발급되지 않았으며, 배터리가 백업과 초기 부하를 지원합니다.

인근 계통 인프라

설비	소유자 / 유형	거리
2x110 kV 2회선 송전선 및 S/E Batuco	Cerro Navia–Las Vegas 회랑	~0.8 km
220 kV 송전선	송전	~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

직선거리, 대략치. 각 지점의 용량은 검토 대상.

콜리나 선례

EdgeConneX

동일 110 kV 선로에 신규 개폐소, 2x40 MVA, 개방형 접속 절차(제102조). 공사비 약 880만 달러.

Ascenty, Chacabuco

40 MVA 변압기: 2023년 11월 신청, 2025년 1월 승인(약 14개월). 공사비 약 440만 달러.

데이터센터 전력 확보의 일반적 경로

1 · 사전 검토
인근 변전소 여유 용량, 약 4–10주

2 · 타당성
Enel 또는 STM의 공급 가능 확인서

3 · 신청
Coordinador에 연계 신청

4 · 승인
보통 12–18개월, 이후 공사

23 kV를 초과하는 연계는 별도의 환경영향평가(SEIA)가 필요할 가능성이 높음.

전력 인프라

바로 옆 변전소

부지에서 약 0.8 km, Cerro Navia–Las Vegas 2x110 kV 선로상. LUMINA의 1단계 배터리는 S/E Batuco에서 23 kV 연계 승인을 받았습니다.



2x110 kV 선로상 변전소, 소유자 자료상 S/E Batuco로 확인. 드론 촬영, 2026년.



변전소 구내 근경.

~0.8 km	부지에서
23 kV	1단계 배터리 연계 승인(NUP 7097)
다음 단계	데이터센터 전력 공급, 검토 대상

3 · 1단계 전력

1단계: 승인된 배터리

첫날부터 캠퍼스에 전력 인프라 제공: 백업, 피크 저감, 초기 부하. 계통 연계 승인 완료.

27 MW / 108 MWh
1단계, 4시간 용량

50 MW / 200 MWh
승인 범위 내 2단계 확장

승인 및 현황

항목	확보 서류	현황
계통 연계	Coordinador 최종 승인, 2026년 10월 9일(NUP 7097): S/E Batuco 23 kV, 2개 베이, STM 지역 계통	승인
운영 권리	주입 50 MW, 인출 50 MW; 그리드 포밍 인버터	승인
환경	SEA 판정, 2024년 12월 11일: 환경영향평가 불요; 영구 점용 11,173 m²	승인
지역 배전망	SAESA/STM과 범위 합의(2025년 12월): 23 kV 2개 위치, 800 m 지중선	진행 중
수익	운영 1–4년차 PPA 제안: 60% 고정가, 40% 파생상품; 미체결	제안

주요 일정

2026년 10월
최종 연계 승인 발급

2028년 1월
CNE에 착공 신고, 미신고 시 승인 실효

2029년 3월
상업 운전 목표, 1단계

2029년 8월
상업 운전 목표, 2단계

스폰서 모델(데이터룸 내)
1단계 설비투자 약 2,100–2,250만 달러; 사업 IRR 약 12%. 스폰서 추정치, 미검증.

계통 여건
Coordinador 보고서는 S/E Batuco의 부하를 지적하며 주입 또는 인출이 제한될 수 있다고 밝힘.

데이터센터의 상시 부하에는 별도의 전력 공급이 필요합니다. 승인은 Campos del Canto SpA가 보유하며, 이전은 거래 구조의 일부입니다.

4 · 부동산

부지와 용도지역

Ruta 5 주요 인터체인지에 위치한 단일 공업 필지로, 에너지 인프라와 산업 용도에 맞는 용도지역.

위치	콜리나, 수도권 주; Ruta 5 Norte / Lo Pinto 인터체인지 북동쪽
실측 면적	Lote 11-A1c: 68,380 m²(6.84 ha / 16.9 에이커), RTK GPS 지형 측량, 2023년 10월
도로 접근	Ruta G-155 km 0.070 지점 MOP 접근 타당성 승인(상세 설계 예정)
소유권	Conservador de Bienes Raíces 등기(2000년); 2015년 도로 공사로 일부 수용
용도지역 증명	Certificado de Informaciones Previas 제2177호, DOM Colina, 2025년 9월 22일: 도시 지역

용도지역: 전용 공업구역 N°1

1.2
용적률

0.6
최대 건폐율

15 m
최고 높이, 2층, 독립 건물

4,000 m²
최소 대지 면적

허용
에너지·위생·교통 인프라; 서비스·연구·상업 시설; 산업

불허
주거; 유해 폐기물·유해 물질 보관

토지 배분안(예시)

실측 68,380 m², 도로 예정지 차감 전



1단계 배터리: 영구 점용 11,173 m²(SEA) **배터리 구역:** 최대 약 20,100 m²(회색) **데이터센터 캠퍼스:** ~48,000–57,000 m²

Ruta 5(100 m) 및 Circunvalación Chacabuco Sur(80 m) 도로 예정지로 가용 면적이 줄 수 있으며, 최종 면적은 등기와 측량으로 확정.

5 · 입지와 시장

산티아고 데이터센터 회랑

산티아고 북쪽 끝 Ruta 5 Norte변 콜리나에는 도시 최대 규모의 클라우드·코로케이션 캠퍼스가 들어서고 있습니다.



부지 경계는 대략적. 이미지: Esri World Imagery(Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

약 7–10 km 내 기존 캠퍼스

운영사	시설
EdgeConneX	콜리나 캠퍼스: 21 MW 구축, 61 MW 계획
Microsoft	칠레 클라우드 리전
Google	Quilicura 데이터센터
Cirion	SAN 2 데이터센터

칠레 데이터센터 수요, Coordinador 전망

국가 계통 내 데이터센터 부하(MW)



약 **2 GW** 의 데이터센터 부하가 칠레에서 계통 연계를 찾고 있습니다. 계통 측면에서 진척된 부지는 드물며, LUMINA의 배터리 승인이 바로 그 진척입니다.

6 · 데이터룸과 실사

매수인이 확인할 내용

매도인의 데이터룸은 NDA 체결 후 적격 당사자에게 공개됩니다. 아래 사항은 오퍼에 반영할 수 있도록 미리 밝혀 둡니다.

데이터룸 구성

법인
사업 법인 및 예정 SPV

토지
소유권, 측량, 용도지역 증명, 수용 도면

환경
배터리 및 데이터센터에 대한 SEA 판정

배터리 엔지니어링
설계 및 기술 자료

계통 연계
Coordinador 최종 보고서, 조류 해석, 선로 경로 인허가

재무 모델
배터리 설비투자, 수익, 수익률

실사 유의 사항

항목	자료 내용
가용 면적	측량은 68,380 m²; SEA 판정은 59,555 m² 및 48,000 m² 필지를 기재. Ruta 5(100 m)와 Circunvalación Chacabuco Sur(80 m) 도로 예정지 적용. 순면적은 측량으로 확인.
광업권	AMULETO 탐사권이 2027년 11월 23일까지 부동산과 중첩; 채굴권 하나가 계획 선로 경로를 가로지름.
매도인 구조	토지와 계통 연계 승인의 보유자가 다르며, 승인은 Campos del Canto SpA가 보유. 구조는 칠레 변호사와 확인 필요.
배터리 기한	2028년 1월까지 CNE에 착공 신고 필요; 계통 보증 증권은 2027년 9월 30일까지 유효.
가스	부지 인근에 지도상 가스 수송관 없음. 데이터센터 판정의 백업은 배터리와 디젤.

7 · 오퍼 절차

오퍼 제출 방법

가격 미제시 · 오퍼 접수

희망 가격 없음: 경쟁이 가격을 정합니다

LUMINA는 단일 자산으로 매각됩니다. 오퍼 마감은 2027년 2월 12일이며, 상위 오퍼는 최종 라운드로 진행합니다.

1
등록
NDA 체결; 재무 및 제재 심사

2
검토
데이터룸, 드론 영상, 현장 방문

3
오퍼
2027년 2월 12일까지 1차 오퍼

4
최종 라운드
선정된 당사자가 최선의 조건 제출

5
종결
확인 실사 및 거래 종결

오퍼에 포함할 사항

- 매수인 신원 및 실소유자
- 계약금, 실사 기간, 종결일
- 조건(예: 데이터센터 전력 공급)
- 매수 가격 및 지급 조건
- 자금 출처 및 필요한 승인
- 배터리 승인 이전 방안

중개인

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

공동 중개인

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

본 투자설명서는 정보 제공용이며 매각 청약이 아닙니다. 매도인 제공 자료와 공개 자료를 바탕으로 작성되었으며 독립적으로 검증되지 않았습니다. 면적, 거리, 날짜, 추정치는 대략적입니다. 메가와트 수치는 확보된 배터리 승인만을 뜻하며, 데이터센터 전력 공급 수치는 제시하지 않습니다. 매수인은 자체 실사와 자문에 근거해야 합니다. 매도인은 재량에 따라 절차를 변경·종료하거나 어떤 오퍼든 수락·거절할 수 있습니다. 모든 내용은 NDA에 따라 비밀입니다.