PELAWAAN TAWARAN TANPA HARGA

MEMORANDUM TAWARAN

LUMINA di Cruce Lo Pinto

KAMPUS PUSAT DATA YANG DIRANCANG

COLINA · SANTIAGO, CHILE

KUASA FASA 1

27 MW

108 MWh

Bateri, sambungan grid diluluskan Okt. 2026

PUSAT DATA

Keputusan alam sekitar tersedia



KELUASAN TAPAK

68,380 m²

6.84 HA · DIUKUR

BATERI FASA 1

27 MW

SAMBUNGAN DILULUSKAN

KE KAMPUS UTAMA

7–10 km

EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE

ZON

Industri

ZON EKSKLUSIF N°1

TARIKH AKHIR TAWARAN

12 Februari 2027

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · PELUANG

Ringkasan Pelaburan

LUMINA ialah kampus pusat data yang dirancang di persimpangan Ruta 5 Norte / Lo Pinto, Colina. Fasa 1, iaitu bateri yang telah diluluskan, memberikan kampus infrastruktur kuasa sejak hari pertama.

Kelebihan pelaburan

1 Projek pusat data yang telah dinilai
Keputusan SEA (Dis. 2025): projek pusat data tidak memerlukan penilaian kesan alam sekitar.

2 Dalam koridor pusat data
Bermuka ke Ruta 5 Norte, 7–10 km dari EdgeConneX Colina, rantau Microsoft di Chile, Google Quilicura dan Cirion.

3 Permintaan meningkat pesat
Coordinador mengunjurkan permintaan pusat data di Chile meningkat daripada 325 MW (2025) kepada 1,207 MW (2030).

4 Kuasa Fasa 1 diluluskan
Sambungan grid dibenarkan (Okt. 2026) untuk bateri 27 MW / 108 MWh, boleh diperluas hingga 50 MW / 200 MWh.

5 Zon sesuai untuk kegunaan
Zon perindustrian eksklusif N°1 di bawah PRC Colina. Infrastruktur tenaga, perkhidmatan dan industri dibenarkan.

6 Lebih maju daripada tanah kosong
Kajian grid, kelulusan sambungan dan kebolehlaksanaan akses jalan sudah siap.

Ringkasan tawaran

Aset	Tapak kampus pusat data dengan bateri Fasa 1 yang diluluskan, ditawarkan sebagai satu aset menyeluruh
Alamat	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
Koordinat	-33.2714, -70.7402 · kuadran timur laut persimpangan Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Keluasan tapak	68,380 m² (6.84 ha / 16.9 ekar) menurut ukur topografi Okt. 2023; tertakluk kepada rizab jalan
Zon	PRC Colina, Zon Perindustrian Eksklusif N°1 (CIP No. 2177, Sep. 2025)
Sambungan grid	Bateri Fasa 1: kebenaran Coordinador, S/E Batuco 23 kV (NUP 7097); bekalan pusat data menyusul
Struktur	Jualan keseluruhan aset
Harga	Pelawaan tawaran; tarikh akhir 12 Februari 2027

TAPAK

Di Persimpangan Ruta 5 Norte

68,380 m² tanah perindustrian bersebelahan persimpangan Ruta 5 Norte / Lo Pinto, bermuka ke jalan masuk dengan persekitaran perindustrian terbuka.



Tapak (tengah) bersebelahan persimpangan daun semanggi Ruta 5 Norte / Lo Pinto. Fotografi dron, 2026.



Muka di jalan masuk persimpangan.



Jejantas Ruta 5 Norte, dengan tapak di belakangnya.

2 · KAMPUS PUSAT DATA

Kampus Pusat Data Dirancang

Pusat data ialah teras LUMINA. Tapak telah dizonkan dan dinilai dari segi alam sekitar untuk kegunaan ini; bekalan kuasanya sendiri ialah fasa seterusnya.

TERSEDIA

Keputusan SEA, 16 Dis. 2025

Tiada penilaian kesan untuk konsep yang diterangkan: bangunan ~5,200 m², dewan data 250 rak, pejabat 1,100 m², sandaran bateri dan diesel.

UNTUK PEMBELI

Sambungan bekalan pusat data

Pembeli menentukan saiz dan fasa kampus serta mendapatkan bekalan. Belum ada angka untuk pusat data; bateri menyokong sandaran dan beban awal.

Infrastruktur grid berdekatan

ASET	PEMILIK / JENIS	JARAK
Talian 2x110 kV litar berkembar dan S/E Batuco	Koridor Cerro Navia–Las Vegas	~0.8 km
Talian penghantaran 220 kV	Penghantaran	~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, anggaran; kapasiti di setiap titik tertakluk kepada kajian.

Duluan di Colina

EdgeConneX

Pencawang pemisah baharu pada talian 110 kV yang sama, 2x40 MVA, melalui akses terbuka (Perkara 102). Kerja ~US$8.8 juta.

Ascenty, Chacabuco

Pengubah 40 MVA: permohonan Nov. 2023, kelulusan Jan. 2025 (~14 bulan). Kerja ~US$4.4 juta.

Laluan lazim ke bekalan pusat data

1 · PRA-KAJIAN
Lebihan kapasiti di pencawang berdekatan, ~4–10 minggu

2 · KEBOLEHLAKSANAAN
Surat kebolehlaksanaan bekalan daripada Enel atau STM

3 · PERMOHONAN
Permohonan sambungan kepada Coordinador

4 · KELULUSAN
Biasanya 12–18 bulan, kemudian pembinaan

Sambungan melebihi 23 kV mungkin memerlukan penilaian alam sekitar tersendiri (SEIA).

INFRASTRUKTUR KUASA

Pencawang Bersebelahan

Kira-kira 0.8 km dari tapak, pada talian 2x110 kV Cerro Navia–Las Vegas. Bateri Fasa 1 LUMINA mempunyai sambungan 23 kV yang diluluskan di S/E Batuco.



Pencawang pada talian 2x110 kV, dikenal pasti dalam dokumen pemilik sebagai S/E Batuco. Fotografi dron, 2026.



Pandangan dekat kawasan pencawang.

~0.8 km	Dari tapak
23 kV	Sambungan bateri Fasa 1 diluluskan (NUP 7097)
Fasa seterusnya	Bekalan pusat data, tertakluk kepada kajian

3 · KUASA FASA 1

Fasa 1: Bateri yang Diluluskan

Infrastruktur kuasa untuk kampus sejak hari pertama: sandaran, pengurangan beban puncak dan beban awal, dengan sambungan yang dibenarkan.

27 MW / 108 MWh
Peringkat 1, tempoh 4 jam

50 MW / 200 MWh
Pengembangan peringkat 2 dalam skop kebenaran

Kelulusan dan status

PERKARA	TERSEDIA	STATUS
Sambungan grid	Kebenaran muktamad Coordinador, 9 Okt. 2026 (NUP 7097): S/E Batuco 23 kV, dua bay, sistem zon STM	DILULUSKAN
Hak operasi	Suntikan 50 MW dan pengeluaran 50 MW; penyongsang grid-forming	DILULUSKAN
Alam sekitar	Keputusan SEA, 11 Dis. 2024: tiada penilaian kesan; kawasan kekal 11,173 m²	DILULUSKAN
Rangkaian tempatan	Skop dipersetujui dengan SAESA/STM (Dis. 2025): dua kedudukan 23 kV dan kabel bawah tanah 800 m	SEDANG BERJALAN
Hasil	Tawaran PPA untuk tahun 1–4: 60% harga tetap, 40% derivatif; belum ditandatangani	TAWARAN

Tarikh penting

Okt. 2026
Kebenaran sambungan muktamad dikeluarkan

Jan. 2028
Isytihar pembinaan kepada CNE, jika tidak kebenaran luput

Mac 2029
Sasaran operasi komersial, peringkat 1

Ogos 2029
Sasaran operasi komersial, peringkat 2

MODEL PENAJA (DALAM BILIK DATA)

Capex peringkat 1 kira-kira US$21–22.5 juta; IRR projek kira-kira 12%. Anggaran penaja, belum disahkan.

KEADAAN GRID

Laporan Coordinador mencatatkan beban di S/E Batuco dan suntikan atau pengeluaran mungkin dihadkan.

Beban berterusan pusat data memerlukan bekalan sendiri. Kebenaran dipegang oleh Campos del Canto SpA; pemindahannya sebahagian daripada struktur urus niaga.

4 · HARTANAH

Tapak dan Zon

Satu lot perindustrian di persimpangan utama Ruta 5, dizonkan untuk infrastruktur tenaga dan kegunaan perindustrian.

Lokasi	Colina, Wilayah Metropolitan; kuadran timur laut persimpangan Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Keluasan diukur	Lote 11-A1c: 68,380 m² (6.84 ha / 16.9 ekar), ukur topografi GPS RTK, Okt. 2023
Akses jalan	Kebolehlaksanaan akses MOP di Ruta G-155, km 0.070 (kejuruteraan terperinci menyusul)
Hak milik	Didaftarkan di Conservador de Bienes Raíces (2000); pengambilan separa untuk kerja jalan pada 2015
Sijil zon	Certificado de Informaciones Previas No. 2177, DOM Colina, 22 Sep. 2025: kawasan bandar

Zon: Zon Perindustrian Eksklusif N°1

1.2	0.6	15 m	4,000 m²
Nisbah plot	Liputan tapak maksimum	Ketinggian maks., 2 tingkat, bangunan berasingan	Lot minimum

DIBENARKAN

Infrastruktur tenaga, sanitasi dan pengangkutan; kemudahan perkhidmatan, saintifik dan komersial; industri

TIDAK DIBENARKAN

Kediaman; penyimpanan sisa atau bahan berbahaya

Pembahagian tanah indikatif

68,380 m² diukur, sebelum ditolak rizab jalan



Bateri Fasa 1: kawasan kekal 11,173 m² (SEA)

Poligon bateri: hingga ~20,100 m² (kelabu)

Kampus pusat data: ~48,000–57,000 m²

Rizab jalan Ruta 5 (100 m) dan Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) boleh mengurangkan keluasan boleh guna; keluasan akhir ditentukan oleh surat ikatan dan ukur.

5 · LOKASI DAN PASARAN

Koridor Pusat Data Santiago

Di Colina, di Ruta 5 Norte di pinggir utara Santiago, kampus awan dan kolokasi terbesar di bandar sedang berkembang.



Sempadan tapak anggaran. Imej: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

Kampus sedia ada dalam lingkungan kira-kira 7–10 km

PENGENDALI	KEMUDAHAN
EdgeConneX	Kampus Colina: 21 MW dibina, 61 MW dirancang
Microsoft	Rantau awan di Chile
Google	Pusat data Quilicura
Cirion	Pusat data SAN 2

Permintaan pusat data di Chile, unjuran Coordinador

Megawatt beban pusat data pada grid nasional



Kira-kira **2 GW** beban pusat data sedang mencari sambungan grid di Chile. Tapak dengan kemajuan grid jarang ditemui, dan kebenaran bateri LUMINA ialah kemajuan itu.

6 · BILIK DATA DAN USAHA WAJAR

Apa yang Akan Ditemui Pembeli

Bilik data penjual dibuka kepada pihak yang layak di bawah NDA. Perkara di bawah dinyatakan lebih awal supaya tawaran boleh mengambil kiranya.

Kandungan bilik data

Korporat
Syarikat projek dan SPV yang dicadangkan

Tanah
Hak milik, ukur, sijil zon, pelan pengambilan

Alam sekitar
Keputusan SEA untuk bateri dan pusat data

Kejuruteraan bateri
Reka bentuk dan fail teknikal

Sambungan grid
Laporan akhir Coordinador, kajian aliran kuasa, permit laluan talian

Model kewangan
Capex, hasil dan pulangan bateri

Nota usaha wajar

TOPIK	APA YANG DITUNJUKKAN DOKUMEN
Keluasan boleh guna	Ukur menunjukkan 68,380 m²; keputusan SEA menyebut lot 59,555 m² dan 48,000 m². Rizab Ruta 5 (100 m) dan Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) terpakai. Keluasan bersih perlu disahkan melalui ukur.
Perlombongan	Konsesi penerokaan AMULETO bertindih dengan hartanah sehingga 23 Nov. 2027; satu konsesi eksploitasi merentasi laluan talian yang dirancang.
Struktur penjual	Tanah dan kebenaran sambungan dimiliki pihak berbeza; kebenaran dipegang oleh Campos del Canto SpA. Struktur perlu disahkan dengan peguam Chile.
Tarikh akhir bateri	Mesti diisytiharkan dalam pembinaan kepada CNE sebelum Jan. 2028; jaminan grid sah hingga 30 Sep. 2027.
Gas	Tiada talian paip gas penghantaran dipetakan berhampiran tapak. Sandaran dalam keputusan pusat data ialah bateri dan diesel.

7 · PROSES TAWARAN

Cara Mengemukakan Tawaran

PELAWAAN TAWARAN TANPA HARGA

Tiada harga diminta: persaingan menentukan harga

LUMINA ditawarkan untuk dijual sebagai satu aset menyeluruh. Tawaran mesti dihantar selewat-lewatnya 12 Februari 2027; tawaran terbaik ke pusingan akhir.

1
Pendaftaran
Tandatangan NDA; semakan kewangan dan sekatan

2
Penilaian
Bilik data, video dron dan lawatan tapak

3
Tawaran
Tawaran awal selewat-lewatnya 12 Februari 2027

4
Pusingan akhir
Pihak tersenarai pendek menghantar tawaran terbaik

5
Penyelesaian
Usaha wajar pengesahan dan penyelesaian

Kandungan tawaran

– Identiti pembeli dan pemilik benefisial

– Deposit, tempoh usaha wajar dan tarikh penyelesaian

– Syarat, seperti bekalan pusat data

– Harga belian dan terma pembayaran

– Sumber dana dan kelulusan yang diperlukan

– Pendekatan bagi pemindahan kebenaran bateri

BROKER

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

BROKER BERSAMA

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

Memorandum ini adalah untuk maklumat sahaja dan bukan tawaran untuk menjual. Ia disediakan daripada dokumen penjual dan sumber awam yang belum disahkan secara bebas. Keluasan, jarak, tarikh dan anggaran adalah anggaran. Angka megawatt hanya merujuk kepada kelulusan bateri yang tersedia; tiada angka bekalan pusat data dinyatakan. Pembeli hendaklah bergantung pada usaha wajar dan penasihat mereka sendiri. Penjual boleh mengubah atau menamatkan proses, atau menerima atau menolak mana-mana tawaran, mengikut budi bicaranya. Semua kandungan adalah sulit di bawah NDA.