BIEDINGSPROCEDURE ZONDER VRAAGPRIJS

VERKOOPMEMORANDUM

LUMINA aan Cruce Lo Pinto

GEPLANDE DATACENTERCAMPUS

COLINA · SANTIAGO, CHILI

STROOM FASE 1

27 MW

108 MWh

Batterij, netaansluiting goedgekeurd okt. 2026

DATACENTER

Milieubesluit beschikbaar



OPPERVLAKTE

68.380 m²

6,84 HA · INGEMETEN

BATTERIJ FASE 1

27 MW

AANSLUITING GOEDGEKEURD

NAAR GROTE CAMPUSSEN

7–10 km

EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE

BESTEMMING

Industrie

EXCLUSIEVE ZONE N°1

BIEDINGEN UITERLIJK

12 februari 2027

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · DE KANS

Investeringsoverzicht

LUMINA is een geplande datacentercampus bij knooppunt Ruta 5 Norte / Lo Pinto in Colina. Fase 1, een goedgekeurde batterij, geeft de campus vanaf dag één stroominfrastructuur.

Hoogtepunten

1 Een al beoordeeld datacenterproject
SEA-besluit (dec. 2025): het datacenterproject vereist geen milieueffectbeoordeling.

2 In de datacentercorridor
Front aan de Ruta 5 Norte, 7–10 km van EdgeConneX Colina, de Microsoft-regio in Chili, Google Quilicura en Cirion.

3 De vraag groeit snel
De Coordinador verwacht dat de datacentervraag in Chili stijgt van 325 MW (2025) naar 1.207 MW (2030).

4 Stroom voor fase 1 goedgekeurd
Netaansluiting toegestaan (okt. 2026) voor een batterij van 27 MW / 108 MWh, uit te breiden tot 50 MW / 200 MWh.

5 Bestemming past bij het gebruik
Exclusieve industriezone N°1 volgens het PRC van Colina. Energie-infrastructuur, diensten en industrie zijn toegestaan.

6 Voorsprong op ruwe grond
Netstudies, een aansluitgoedkeuring en de haalbaarheid van de wegontsluiting zijn al afgerond.

Overzicht van het aanbod

Object	Terrein voor een datacentercampus met goedgekeurde batterij (fase 1), aangeboden als één geheel
Adres	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
Coördinaten	-33,2714, -70,7402 · noordoostelijk kwadrant van knooppunt Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Oppervlakte	68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac) volgens topografische meting, okt. 2023; onder voorbehoud van wegreserveringen
Bestemming	PRC Colina, Exclusieve Industriezone N°1 (CIP nr. 2177, sep. 2025)
Netaansluiting	Batterij fase 1: toestemming van de Coordinador, S/E Batuco 23 kV (NUP 7097); voeding van het datacenter volgt
Structuur	Verkoop van het gehele object
Prijs	Biedingsprocedure; biedingen uiterlijk 12 februari 2027

HET TERREIN

Bij Knooppunt Ruta 5 Norte

68.380 m² industrieterrein naast knooppunt Ruta 5 Norte / Lo Pinto, met front aan de toegangsweg en een open industriële omgeving.



Het terrein (midden) naast het klaverblad Ruta 5 Norte / Lo Pinto. Dronefoto, 2026.



Front aan de toegangsweg van het knooppunt.



Viaduct van de Ruta 5 Norte, met het terrein erachter.

2 · DE DATACENTERCAMPUS

Een Geplande Campus

Het datacenter is de kern van LUMINA. Het terrein heeft hiervoor de juiste bestemming en milieubeoordeling; de eigen stroomvoorziening is de volgende fase.

BESCHIKBAAR

SEA-besluit, 16 dec. 2025

Geen milieueffectbeoordeling voor het beschreven concept: gebouw van ~5.200 m², zalen met 250 racks, 1.100 m² kantoor, noodstroom via batterij en diesel.

VOOR DE KOPER

Voedingsaansluiting van het datacenter

De koper bepaalt omvang en fasering en regelt de voeding. Er is nog geen waarde voor het datacenter afgegeven; de batterij ondersteunt noodstroom en beginlast.

Netinfrastructuur in de buurt

INSTALLATIE	EIGENAAR / TYPE	AFSTAND
2x110 kV dubbelcircuitlijn en S/E Batuco	Corridor Cerro Navia–Las Vegas	~0,8 km
220 kV-transmissielijn	Transmissie	~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

Afstanden hemelsbreed, bij benadering; capaciteit per punt onder voorbehoud van studie.

Precedenten in Colina

EdgeConneX

Nieuw schakelstation op dezelfde 110 kV-lijn, 2x40 MVA, via open toegang (art. 102). Werken ca. US$ 8,8 mln.

Ascenty, Chacabuco

Transformator van 40 MVA: aanvraag nov. 2023, goedkeuring jan. 2025 (~14 maanden). Werken ca. US$ 4,4 mln.

Gebruikelijk traject naar datacenterstroom

1 · VOORSTUDIE
Reserve in nabije stations, ~4–10 weken

2 · HAALBAARHEID
Haalbaarheidsbrief van Enel of STM

3 · AANVRAAG
Aansluitaanvraag bij de Coordinador

4 · GOEDKEURING
Meestal 12–18 maanden, daarna bouw

Een aansluiting boven 23 kV vereist waarschijnlijk een eigen milieubeoordeling (SEIA).

STROOMINFRASTRUCTUUR

Het Onderstation Ernaast

Op ongeveer 0,8 km van het terrein, aan de 2x110 kV-lijn Cerro Navia–Las Vegas. De fase 1-batterij van LUMINA heeft een goedgekeurde 23 kV-aansluiting op S/E Batuco.



Onderstation aan de 2x110 kV-lijn, in de stukken van de eigenaar aangeduid als S/E Batuco. Dronefoto, 2026.



Beeld van dichtbij van het onderstation.

~0,8 km	Vanaf het terrein
23 kV	Aansluiting batterij fase 1 goedgekeurd (NUP 7097)
Volgende fase	Voeding datacenter, onder voorbehoud van studie

3 · STROOM FASE 1

Fase 1: Een Goedgekeurde Batterij

Stroom voor de campus vanaf dag één: noodstroom, piekafvlakking en beginlast, met een toegestane netaansluiting.

27 MW / 108 MWh
Stap 1, 4 uur opslagduur

50 MW / 200 MWh
Uitbreiding stap 2 binnen de toestemming

Goedkeuringen en status

ONDERDEEL	BESCHIKBAAR	STATUS
Netaansluiting	Definitieve toestemming van de Coordinador, 9 okt. 2026 (NUP 7097): S/E Batuco 23 kV, twee velden, zonaal systeem STM	GOEDGEKEURD
Exploitatierechten	50 MW invoeding en 50 MW afname; netvormende omvormers	GOEDGEKEURD
Milieu	SEA-besluit, 11 dec. 2024: geen milieueffectbeoordeling; permanent ruimtebeslag 11.173 m²	GOEDGEKEURD
Lokaal net	Scope afgesproken met SAESA/STM (dec. 2025): twee 23 kV-posities en 800 m ondergrondse kabel	LOOPT
Inkomsten	PPA-aanbod voor jaar 1–4: 60% vaste prijs, 40% derivaat; niet getekend	AANBOD

Belangrijke data

Okt. 2026
Definitieve aansluittoestemming afgegeven

Jan. 2028
Bouwstart melden bij de CNE, anders vervalt de toestemming

Mrt. 2029
Beoogde commerciële ingebruikname, stap 1

Aug. 2029
Beoogde commerciële ingebruikname, stap 2

MODEL VAN DE INITIATIEFNEMER (IN DATAROOM)

Capex stap 1 ca. US$ 21–22,5 mln; project-IRR ca. 12%. Schattingen van de initiatiefnemer, niet geverifieerd.

NETOMSTANDIGHEDEN

Het rapport van de Coordinador wijst op belasting bij S/E Batuco en mogelijke beperking van invoeding of afname.

De continue last van een datacenter vraagt een eigen voeding. De toestemming is van Campos del Canto SpA; de overdracht ervan maakt deel uit van de transactie.

4 · HET OBJECT

Terrein en Bestemming

Eén industrieel perceel bij een belangrijk knooppunt van de Ruta 5, bestemd voor energie-infrastructuur en industrie.

Ligging	Colina, hoofdstedelijke regio; noordoostelijk kwadrant van knooppunt Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Ingemeten oppervlakte	Lote 11-A1c: 68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac), RTK-GPS-meting, okt. 2023
Ontsluiting	Toegangshaalbaarheid van het MOP aan Ruta G-155, km 0,070 (detailontwerp volgt)
Eigendom	Ingeschreven bij het Conservador de Bienes Raíces (2000); gedeeltelijke onteigening voor wegwerken in 2015
Bestemmingsverklaring	Certificado de Informaciones Previas nr. 2177, DOM Colina, 22 sep. 2025: stedelijk gebied

Bestemming: Exclusieve Industriezone N°1

1,2	0,6	15 m	4.000 m²
Vloeroppervlakte-index	Max. bebouwingspercentage	Max. hoogte, 2 bouwlagen, vrijstaand	Minimale kavel

TOEGESTAAN

Energie-, sanitaire en vervoersinfrastructuur; diensten, wetenschap en handel; industrie

NIET TOEGESTAAN

Wonen; opslag van gevaarlijk afval of gevaarlijke stoffen

Indicatieve terreinverdeling

68.380 m² ingemeten, vóór aftrek van wegreserveringen



Batterij fase 1: permanent ruimtebeslag 11.173 m² (SEA)

Batterijpolygoon: tot ~20.100 m² (grijs)

Datacentercampus: ~48.000–57.000 m²

Wegreserveringen voor de Ruta 5 (100 m) en de Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) kunnen de bruikbare oppervlakte verkleinen; de definitieve oppervlakte volgt uit akte en meting.

5 · LIGGING EN MARKT

De Datacentercorridor

In Colina, aan de Ruta 5 Norte aan de noordrand van Santiago, groeien de grootste cloud- en colocatiecampussen van de stad.



Terreingrens bij benadering. Beelden: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

Bestaande campussen binnen ongeveer 7–10 km

EXPLOITANT	VOORZIENING
EdgeConneX	Campus Colina: 21 MW gebouwd, 61 MW gepland
Microsoft	Cloudregio Chili
Google	Datacenter Quilicura
Cirion	Datacenter SAN 2

Datacentervraag in Chili, prognose van de Coordinador

Megawatt datacenterlast op het nationale net



Ongeveer **2 GW** datacenterlast zoekt een netaansluiting in Chili. Terreinen met netvoortgang zijn schaars, en de batterijtoestemming van LUMINA is precies die voortgang.

6 · DATAROOM EN DUE DILIGENCE

Wat Kopers Aantreffen

De dataroom van de verkoper staat onder NDA open voor gekwalificeerde partijen. De punten hieronder worden vooraf gemeld zodat biedingen er rekening mee houden.

Inhoud van de dataroom

Vennootschappen
Projectvennootschappen en mogelijke SPV

Grond
Eigendom, meting, bestemmingsverklaring, onteigeningsplannen

Milieu
SEA-besluiten voor de batterij en het datacenter

Batterij-engineering
Ontwerp en technische dossiers

Netaansluiting
Eindrapport van de Coordinador, loadflowstudies, tracévergunningen

Financieel model
Capex, inkomsten en rendementen van de batterij

Due-diligencepunten

ONDERWERP	WAT DE STUKKEN TONEN
Bruikbare oppervlakte	De meting toont 68.380 m²; de SEA-besluiten noemen percelen van 59.555 m² en 48.000 m². Reserveringen voor de Ruta 5 (100 m) en de Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) zijn van toepassing. Netto-oppervlakte te bevestigen door meting.
Mijnbouw	De exploratieconcessie AMULETO overlapt het object tot 23 nov. 2027; een winningsconcessie kruist het geplande lijntracé.
Structuur van de verkoper	Grond en aansluittoestemming liggen bij verschillende partijen; de toestemming is van Campos del Canto SpA. Structuur te bevestigen met Chileense advocaten.
Termijn van de batterij	De bouwstart moet vóór jan. 2028 bij de CNE gemeld worden; de netgarantie loopt tot 30 sep. 2027.
Gas	Geen gastransportleiding in kaart gebracht bij het terrein. De noodstroom in het datacenterbesluit is batterij plus diesel.

7 · BIEDINGSPROCEDURE

Hoe U een Bod Uitbrengt

BIEDINGSPROCEDURE ZONDER VRAAGPRIJS

Geen vraagprijs: de concurrentie bepaalt de prijs

LUMINA wordt als één geheel te koop aangeboden. Biedingen moeten uiterlijk 12 februari 2027 binnen zijn; de beste gaan door naar een finale ronde.

1	2	3	4	5
Registratie	**Beoordeling**	**Bod**	**Finale ronde**	**Afronding**
NDA tekenen; financiële en sanctiescreening	Dataroom, dronevideo en bezichtigingen	Eerste biedingen uiterlijk 12 februari 2027	Geselecteerde partijen doen hun beste bod	Bevestigende due diligence en closing

Wat een bod moet bevatten

– Identiteit van de koper en uiteindelijk belanghebbende

– Aanbetaling, due-diligenceperiode en closingdatum

– Voorwaarden, zoals de voeding van het datacenter

– Koopprijs en betalingsvoorwaarden

– Herkomst van middelen en benodigde goedkeuringen

– Aanpak van de overdracht van de batterijtoestemming

MAKELAAR

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

MEDEMAKELAAR

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

Dit memorandum is uitsluitend informatief en is geen aanbod tot verkoop. Het is opgesteld op basis van stukken van de verkoper en openbare bronnen die niet onafhankelijk zijn geverifieerd. Oppervlakten, afstanden, data en schattingen zijn bij benadering. Megawattcijfers betreffen alleen de beschikbare batterijgoedkeuring; er wordt geen voedingswaarde voor het datacenter opgegeven. Kopers moeten zich baseren op hun eigen due diligence en adviseurs. De verkoper kan de procedure naar eigen inzicht wijzigen of beëindigen, of elk bod aanvaarden of afwijzen. Alle inhoud is vertrouwelijk op grond van de NDA.