ZAPROSZENIE DO OFERT BEZ CENY

MEMORANDUM OFERTOWE

LUMINA w Cruce Lo Pinto

PLANOWANY KAMPUS CENTRUM DANYCH

COLINA · SANTIAGO, CHILE

ENERGIA FAZA 1

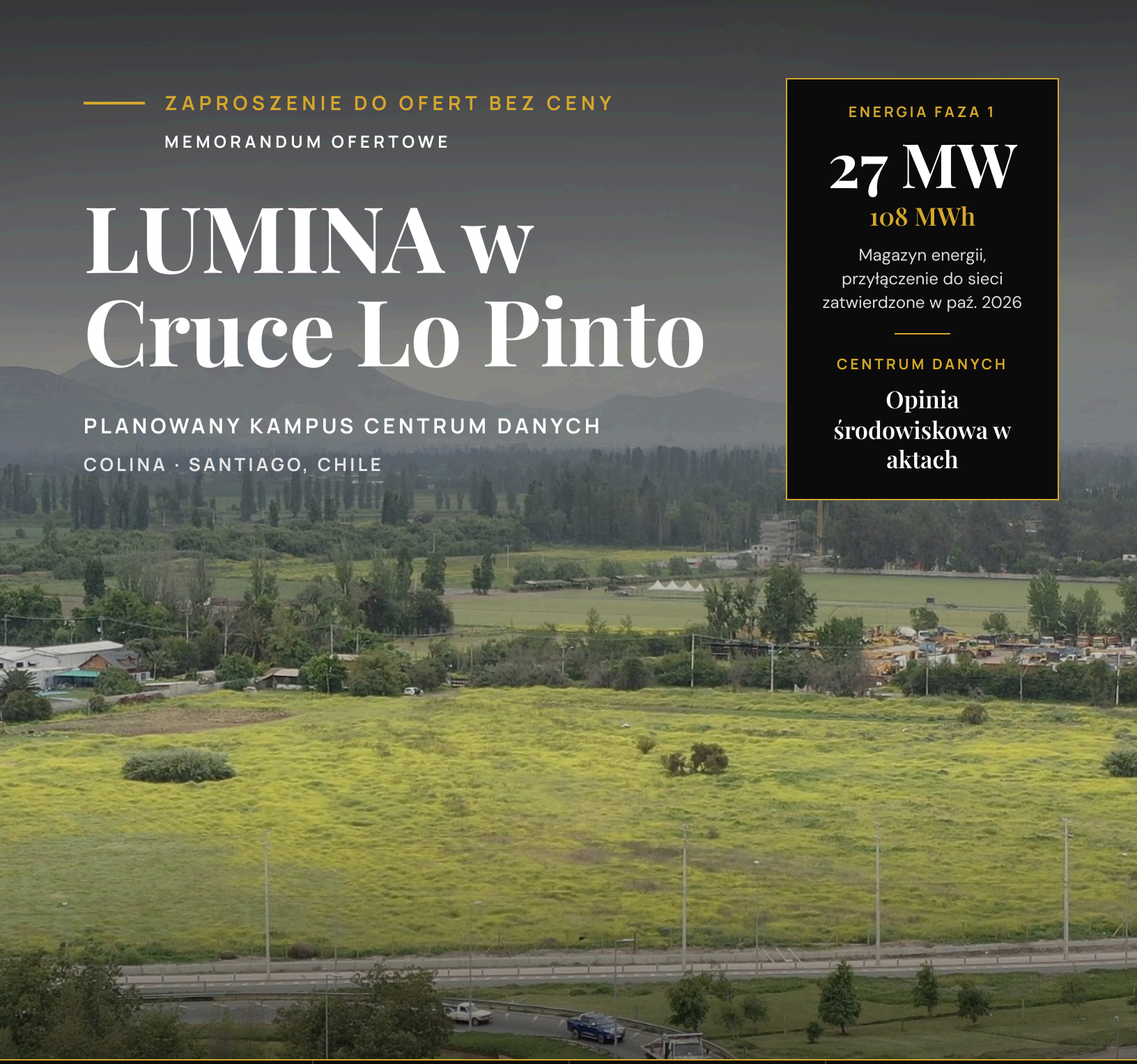
27 MW

108 MWh

Magazyn energii, przyłączenie do sieci zatwierdzone w paź. 2026

CENTRUM DANYCH

Opinia środowiskowa w aktach



POWIERZCHNIA

68 380 m²

6,84 HA · POMIAR

MAGAZYN FAZA 1

27 MW

PRZYŁĄCZE ZATWIERDZONE

DO DUŻYCH KAMPUSÓW

7–10 km

EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE

PRZEZNACZENIE

Przemysł

STREFA WYŁĄCZNA N°1

TERMIN OFERT

12 lutego 2027

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · OKAZJA

Podsumowanie Inwestycji

LUMINA to planowany kampus centrum danych przy węźle Ruta 5 Norte / Lo Pinto w Colinie. Faza 1, zatwierdzony magazyn energii, zapewnia kampusowi infrastrukturę energetyczną od pierwszego dnia.

Najważniejsze atuty

1 Projekt centrum danych już oceniony
Opinia SEA (gru. 2025): projekt centrum danych nie wymaga oceny oddziaływania na środowisko.

2 W korytarzu centrów danych
Front od Ruta 5 Norte, 7–10 km od EdgeConneX Colina, regionu Microsoft w Chile, Google Quilicura i Cirion.

3 Popyt szybko rośnie
Coordinador prognozuje wzrost zapotrzebowania centrów danych w Chile z 325 MW (2025) do 1 207 MW (2030).

4 Energia Fazy 1 zatwierdzona
Przyłączenie do sieci zatwierdzone (paź. 2026) dla magazynu 27 MW / 108 MWh, z możliwością rozbudowy do 50 MW / 200 MWh.

5 Przeznaczenie zgodne z funkcją
Wyłączna strefa przemysłowa N°1 według PRC Colina. Dopuszczalne: infrastruktura energetyczna, usługi i przemysł.

6 Przewaga nad surowym gruntem
Analizy sieciowe, zgoda na przyłączenie i wykonalność dojazdu są już gotowe.

Podsumowanie oferty

Aktywo	Teren pod kampus centrum danych z zatwierdzonym magazynem Fazy 1, oferowany jako jedno aktywo
Adres	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
Współrzędne	-33,2714, -70,7402 · północno-wschodnia ćwiartka węzła Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Powierzchnia	68 380 m² (6,84 ha / 16,9 ak) wg pomiaru topograficznego, paź. 2023; z zastrzeżeniem rezerw drogowych
Przeznaczenie	PRC Colina, Wyłączna Strefa Przemysłowa N°1 (CIP nr 2177, wrz. 2025)
Przyłączenie do sieci	Magazyn Fazy 1: zgoda Coordinador, S/E Batuco 23 kV (NUP 7097); zasilanie centrum danych w kolejnym etapie
Struktura	Sprzedaż całego aktywa
Cena	Zaproszenie do ofert; termin 12 lutego 2027

TEREN

Przy Węźle Ruta 5 Norte

68 380 m² terenu przemysłowego przy węźle Ruta 5 Norte / Lo Pinto, z frontem od drogi dojazdowej i otwartym otoczeniem przemysłowym.



Teren (pośrodku) przy koniczynce Ruta 5 Norte / Lo Pinto. Zdjęcie z drona, 2026.



Front od drogi dojazdowej węzła.



Wiadukt Ruta 5 Norte, z terenem w tle.

2 · KAMPUS CENTRUM DANYCH

Planowany Kampus Danych

Centrum danych jest sercem LUMINA. Teren ma przeznaczenie i ocenę środowiskową odpowiednie dla tej funkcji; jego własne zasilanie to kolejny etap.

W AKTACH

Opinia SEA, 16 gru. 2025

Bez oceny oddziaływania dla opisanej koncepcji: budynek ~5 200 m², serwerownie na 250 szaf, 1 100 m² biur, zasilanie awaryjne z magazynu i diesla.

DLA KUPUJĄCEGO

Przyłącze zasilania centrum danych

Kupujący określa wielkość i etapy kampusu oraz zapewnia zasilanie. Nie wydano jeszcze wartości dla centrum danych; magazyn wspiera zasilanie awaryjne i początkowe obciążenie.

Pobliska infrastruktura sieciowa

OBIEKT	WŁAŚCICIEL / TYP	ODLEGŁOŚĆ
Linia dwutorowa 2x110 kV i S/E Batuco	Korytarz Cerro Navia–Las Vegas	~0,8 km
Linia przesyłowa 220 kV	Przesył	~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

Odległości w linii prostej, przybliżone; moc w każdym punkcie wymaga analizy.

Precedensy w Colinie

EdgeConneX

Nowa rozdzielnia na tej samej linii 110 kV, 2x40 MVA, w trybie otwartego dostępu (art. 102). Prace ok. 8,8 mln USD.

Ascenty, Chacabuco

Transformator 40 MVA: wniosek lis. 2023, zgoda sty. 2025 (ok. 14 miesięcy). Prace ok. 4,4 mln USD.

Typowa ścieżka do zasilania centrum danych

1 · WSTĘPNA ANALIZA
Rezerwy w pobliskich stacjach, ~4–10 tygodni

2 · WYKONALNOŚĆ
Pismo o możliwości dostaw od Enel lub STM

3 · WNIOSEK
Wniosek o przyłączenie do Coordinador

4 · ZGODA
Zwykle 12–18 miesięcy, potem budowa

Przyłączenie powyżej 23 kV prawdopodobnie będzie wymagać osobnej oceny środowiskowej (SEIA).

INFRASTRUKTURA ENERGETYCZNA

Stacja Tuż Obok

Około 0,8 km od terenu, na linii 2x110 kV Cerro Navia–Las Vegas. Magazyn Fazy 1 LUMINA ma zatwierdzone przyłączenie 23 kV w S/E Batuco.



Stacja na linii 2x110 kV, wskazana w dokumentach właściciela jako S/E Batuco. Zdjęcie z drona, 2026.



Bliższy widok rozdzielni.

~0,8 km	Od terenu
23 kV	Przyłączenie magazynu Fazy 1 zatwierdzone (NUP 7097)
Następny etap	Zasilanie centrum danych, wymaga analizy

3 · ENERGIA FAZA 1

Faza 1: Zatwierdzony Magazyn

Energia dla kampusu od pierwszego dnia: zasilanie awaryjne, redukcja szczytów i obciążenie początkowe, z zatwierdzonym przyłączeniem.

27 MW / 108 MWh
Etap 1, 4 godziny pracy

50 MW / 200 MWh
Rozbudowa etapu 2 w ramach zgody

Zgody i status

POZYCJA	W AKTACH	STATUS
Przyłączenie do sieci	Ostateczna zgoda Coordinador, 9 paź. 2026 (NUP 7097): S/E Batuco 23 kV, dwa pola, system strefowy STM	ZATWIERDZONE
Prawa eksploatacji	50 MW oddawania i 50 MW poboru; falowniki grid-forming	ZATWIERDZONE
Środowisko	Opinia SEA, 11 gru. 2024: bez oceny oddziaływania; stała powierzchnia 11 173 m²	ZATWIERDZONE
Sieć lokalna	Zakres uzgodniony z SAESA/STM (gru. 2025): dwa pola 23 kV i linia kablowa 800 m	W TOKU
Przychody	Oferta PPA na lata 1–4: 60% cena stała, 40% instrument pochodny; niepodpisana	OFERTA

Kluczowe daty

Paź. 2026
Wydanie ostatecznej zgody na przyłączenie

Sty. 2028
Zgłoszenie budowy do CNE, inaczej zgoda wygasa

Mar. 2029
Planowane uruchomienie komercyjne, etap 1

Sie. 2029
Planowane uruchomienie komercyjne, etap 2

MODEL SPONSORA (W DATA ROOM)

Capex etapu 1 ok. 21–22,5 mln USD; IRR projektu ok. 12%. Szacunki sponsora, niezweryfikowane.

WARUNKI SIECIOWE

Raport Coordinador wskazuje obciążenie w S/E Batuco i możliwe ograniczenie oddawania lub poboru.

Ciągłe obciążenie centrum danych wymaga własnego zasilania. Zgoda należy do Campos del Canto SpA; jej przeniesienie jest częścią transakcji.

4 · NIERUCHOMOŚĆ

Teren i Przeznaczenie

Pojedyncza działka przemysłowa przy ważnym węźle Ruta 5, przeznaczona pod infrastrukturę energetyczną i przemysł.

Lokalizacja	Colina, Region Stołeczny; północno-wschodnia ćwiartka węzła Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Powierzchnia z pomiaru	Lote 11-A1c: 68 380 m² (6,84 ha / 16,9 ak), pomiar GPS RTK, paź. 2023
Dojazd	Wykonalność dojazdu MOP przy Ruta G-155, km 0,070 (projekt wykonawczy w przygotowaniu)
Tytuł prawny	Wpis w Conservador de Bienes Raíces (2000); częściowe wywłaszczenie pod drogi w 2015
Zaświadczenie o przeznaczeniu	Certificado de Informaciones Previas nr 2177, DOM Colina, 22 wrz. 2025: obszar miejski

Przeznaczenie: Wyłączna Strefa Przemysłowa N°1

1,2
Wskaźnik intensywności zabudowy

0,6
Maks. powierzchnia zabudowy

15 m
Maks. wysokość, 2 kondygnacje, zabudowa wolnostojąca

4 000 m²
Minimalna działka

DOPUSZCZALNE
Infrastruktura energetyczna, sanitarna i transportowa; usługi, nauka i handel; przemysł

NIEDOPUSZCZALNE
Mieszkalnictwo; składowanie odpadów lub substancji niebezpiecznych

Orientacyjny podział terenu

68 380 m² z pomiaru, przed odjęciem rezerw drogowych



Magazyn Fazy 1: stała powierzchnia 11 173 m² (SEA)

Wielobok magazynu: do ~20 100 m² (szary)

Kampus centrum danych: ~48 000–57 000 m²

Rezerwy Ruta 5 (100 m) i Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) mogą zmniejszyć powierzchnię użytkową; ostateczną ustalą akt i pomiar.

5 · LOKALIZACJA I RYNEK

Korytarz Centrów Danych

W Colinie, przy Ruta 5 Norte na północnym skraju Santiago, rosną największe kampusy chmurowe i kolokacyjne w mieście.



Granica terenu przybliżona. Zdjęcia: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

Istniejące kampusy w promieniu ok. 7–10 km

OPERATOR	OBIEKT
EdgeConneX	Kampus Colina: 21 MW zbudowane, 61 MW planowane
Microsoft	Region chmurowy w Chile
Google	Centrum danych Quilicura
Cirion	Centrum danych SAN 2

Zapotrzebowanie centrów danych w Chile, prognoza Coordinador

Megawaty obciążenia centrów danych w sieci krajowej



Około **2 GW** obciążenia centrów danych szuka przyłączenia w Chile. Tereny z postępem sieciowym są rzadkie, a zgoda na magazyn LUMINA jest właśnie takim postępem.

6 · DATA ROOM I DUE DILIGENCE

Co Znajdzie Kupujący

Data room sprzedającego jest dostępny dla kwalifikowanych stron po podpisaniu NDA. Poniższe kwestie podajemy z góry, aby oferty je uwzględniły.

Zawartość data room

Spółki
Spółki projektowe i potencjalna SPV

Grunt
Tytuł prawny, pomiar, zaświadczenie, plany wywłaszczeń

Środowisko
Opinie SEA dla magazynu i centrum danych

Inżynieria magazynu
Projekt i dokumentacja techniczna

Przyłączenie do sieci
Raport końcowy Coordinador, analizy rozpływowe, pozwolenia na trasę

Model finansowy
Capex, przychody i zwroty magazynu

Uwagi do due diligence

TEMAT	CO POKAZUJĄ DOKUMENTY
Powierzchnia użytkowa	Pomiar pokazuje 68 380 m²; opinie SEA podają działki 59 555 m² i 48 000 m². Obowiązują rezerwy Ruta 5 (100 m) i Circunvalación Chacabuco Sur (80 m). Powierzchnia netto do potwierdzenia pomiarem.
Górnictwo	Koncesja poszukiwawcza AMULETO nakłada się na nieruchomość do 23 lis. 2027; koncesja wydobywcza przecina planowaną trasę linii.
Struktura sprzedającego	Grunt i zgoda na przyłączenie mają różnych właścicieli; zgoda należy do Campos del Canto SpA. Strukturę należy potwierdzić z chilijskim prawnikiem.
Termin magazynu	Budowę trzeba zgłosić do CNE przed sty. 2028; gwarancja sieciowa obowiązuje do 30 wrz. 2027.
Gaz	Brak zmapowanego gazociągu przesyłowego w pobliżu. Zasilanie awaryjne w opinii dla centrum danych to magazyn plus diesel.

7 · PROCEDURA OFERTOWA

Jak Złożyć Ofertę

ZAPROSZENIE DO OFERT BEZ CENY

Bez ceny wywoławczej: cenę ustala konkurencja

LUMINA jest oferowana na sprzedaż jako jedno aktywo. Oferty należy złożyć do 12 lutego 2027; najlepsze przechodzą do rundy finałowej.

1
Rejestracja
Podpisanie NDA; weryfikacja finansowa i sankcyjna

2
Ocena
Data room, film z drona i wizje lokalne

3
Oferta
Oferty wstępne do 12 lutego 2027

4
Runda finałowa
Wybrane strony składają najlepszą ofertę

5
Zamknięcie
Potwierdzające due diligence i zamknięcie

Co powinna zawierać oferta

– Tożsamość kupującego i beneficjent rzeczywisty
– Zadatek, okres due diligence i data zamknięcia
– Warunki, np. zasilanie centrum danych
– Cena zakupu i warunki płatności
– Źródło środków i wymagane zgody
– Podejście do przeniesienia zgody na magazyn

POŚREDNIK

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

WSPÓŁPOŚREDNIK

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

Niniejsze memorandum ma charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowi oferty sprzedaży. Przygotowano je na podstawie dokumentów sprzedającego i źródeł publicznych, które nie zostały niezależnie zweryfikowane. Powierzchnie, odległości, daty i szacunki są przybliżone. Wartości w megawatach dotyczą wyłącznie zgody na magazyn w aktach; nie podaje się żadnej wartości zasilania centrum danych. Kupujący powinni opierać się na własnym due diligence i doradcach. Sprzedający może według własnego uznania zmienić lub zakończyć procedurę albo przyjąć lub odrzucić dowolną ofertę. Cała treść jest poufna na mocy NDA.