CHAMADA DE OFERTAS SEM PREÇO

MEMORANDO DE OFERTA

LUMINA em Cruce Lo Pinto

CAMPUS DE DATA CENTER PLANEJADO

COLINA · SANTIAGO, CHILE

ENERGIA FASE 1

27 MW

108 MWh

Bateria, conexão à rede aprovada em out. 2026

DATA CENTER

Parecer ambiental em arquivo



ÁREA DO TERRENO	BATERIA FASE 1	A GRANDES CAMPUS	ZONEAMENTO
68.380 m²	**27 MW**	**7–10 km**	**Industrial**
6,84 HA · MEDIDOS	CONEXÃO APROVADA	EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE	ZONA EXCLUSIVA Nº1

PRAZO PARA OFERTAS

12 de fevereiro de 2027

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · A OPORTUNIDADE

Resumo do Investimento

LUMINA é um campus de data center planejado no trevo Ruta 5 Norte / Lo Pinto, em Colina. A Fase 1, uma bateria aprovada, dá ao campus infraestrutura elétrica desde o primeiro dia.

Destaques do investimento

1 Um data center já avaliado
Parecer do SEA (dez. 2025): o projeto de data center não exige avaliação de impacto ambiental.

2 Dentro do corredor de data centers
Frente para a Ruta 5 Norte, a 7–10 km da EdgeConneX Colina, da região da Microsoft no Chile, do Google Quilicura e da Cirion.

3 A demanda cresce rápido
O Coordinador projeta que a demanda de data centers no Chile passará de 325 MW (2025) para 1.207 MW (2030).

4 Energia da Fase 1 aprovada
Conexão à rede autorizada (out. 2026) para uma bateria de 27 MW / 108 MWh, ampliável a 50 MW / 200 MWh.

5 Zoneado para o uso
Zona industrial exclusiva N°1 do PRC de Colina. Infraestrutura energética, serviços e indústria são usos permitidos.

6 Vantagem sobre um terreno bruto
Estudos elétricos, uma aprovação de rede e viabilidade de acesso viário já estão concluídos.

Resumo da oferta

Ativo	Terreno para campus de data center com bateria aprovada na Fase 1, oferecido como um ativo único
Endereço	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
Coordenadas	-33,2714, -70,7402 · quadrante NE do trevo Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Área do terreno	68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac) conforme levantamento topográfico, out. 2023; sujeito a faixas viárias
Zoneamento	PRC Colina, Zona Industrial Exclusiva N°1 (CIP nº 2177, set. 2025)
Conexão à rede	Bateria Fase 1: autorização do Coordinador, S/E Batuco 23 kV (NUP 7097); suprimento do data center a seguir
Estrutura	Venda do ativo total
Preço	Chamada de ofertas; prazo até 12 de fevereiro de 2027

O TERRENO

No Trevo da Ruta 5 Norte

68.380 m² de terreno industrial junto ao trevo Ruta 5 Norte / Lo Pinto, com frente para a via de acesso e entorno industrial aberto.



O terreno (ao centro) junto ao trevo Ruta 5 Norte / Lo Pinto. Fotografia de drone, 2026.



Frente para a via de acesso do trevo.



Viaduto da Ruta 5 Norte, com o terreno ao fundo.

2 · O CAMPUS DE DATA CENTER

Um Campus de Data Center Planejado

O data center é o núcleo da LUMINA. O terreno é zoneado e avaliado ambientalmente para esse uso; seu suprimento elétrico próprio é a próxima fase.

EM ARQUIVO

Parecer do SEA, 16 dez. 2025

Sem avaliação de impacto ambiental para o conceito descrito: prédio de ~5.200 m², salas de 250 racks, 1.100 m² de escritórios, backup com bateria e diesel.

PARA O COMPRADOR

Conexão de suprimento do data center

O comprador define tamanho e fases e garante o suprimento. Ainda não há valor emitido para o data center; a bateria apoia o backup e a carga inicial.

Infraestrutura elétrica próxima

ATIVO	DONO / TIPO	DISTÂNCIA
Linha 2x110 kV de circuito duplo e S/E Batuco	Corredor Cerro Navia–Las Vegas	~0,8 km
Linha de transmissão 220 kV	Transmissão	~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

Distâncias aproximadas em linha reta; capacidade sujeita a estudo.

Precedentes em Colina

EdgeConneX

Nova subestação seccionadora na mesma linha de 110 kV, 2x40 MVA, via acesso aberto (Art. 102). Obras de ~US$ 8,8 milhões.

Ascenty, Chacabuco

Transformador de 40 MVA: pedido nov. 2023, aprovação jan. 2025 (~14 meses). Obras de ~US$ 4,4 milhões.

Caminho típico até a energia do data center

1 · PRÉ-ESTUDO
Folga nas subestações próximas, ~4–10 semanas

2 · VIABILIDADE
Carta de viabilidade da Enel ou STM

3 · PEDIDO
Pedido de conexão ao Coordinador

4 · APROVAÇÃO
Em geral 12–18 meses, depois obras

Uma conexão acima de 23 kV provavelmente exigirá sua própria avaliação ambiental (SEIA).

INFRAESTRUTURA ELÉTRICA

A Subestação ao Lado

A cerca de 0,8 km do terreno, na linha 2x110 kV Cerro Navia–Las Vegas. A bateria da Fase 1 da LUMINA tem uma conexão aprovada em 23 kV na S/E Batuco.



Subestação na linha 2x110 kV, identificada nos documentos do proprietário como S/E Batuco. Fotografia de drone, 2026.



Vista mais próxima do pátio da subestação.

~0,8 km	Do terreno
23 kV	Conexão da bateria Fase 1 aprovada (NUP 7097)
Próxima fase	Suprimento do data center, sujeito a estudo

3 · ENERGIA FASE 1

Fase 1: Uma Bateria Aprovada

Energia para o campus desde o primeiro dia: backup, redução de picos e carga inicial, com conexão autorizada.

27 MW / 108 MWh
Etapa 1, duração de 4 horas

50 MW / 200 MWh
Ampliação da Etapa 2 dentro da autorização

Aprovações e status

ITEM	EM ARQUIVO	STATUS
Conexão à rede	Autorização final do Coordinador, 9 out. 2026 (NUP 7097): S/E Batuco 23 kV, dois vãos, sistema zonal STM	APROVADO
Direitos de operação	50 MW de injeção e 50 MW de retirada; inversores grid-forming	APROVADO
Ambiental	Parecer do SEA, 11 dez. 2024: sem avaliação de impacto ambiental; área permanente de 11.173 m²	APROVADO
Rede local	Escopo acordado com SAESA/STM (dez. 2025): duas posições de 23 kV e linha subterrânea de 800 m	EM ANDAMENTO
Receita	Oferta de PPA para os anos 1–4: 60% preço fixo, 40% derivativo; não assinada	OFERTA

Datas-chave

Out. 2026
Autorização final de conexão emitida

Jan. 2028
Declarar em construção à CNE, ou a autorização caduca

Mar. 2029
Operação comercial prevista, etapa 1

Ago. 2029
Operação comercial prevista, etapa 2

MODELO DO PATROCINADOR (NO DATA ROOM)
Capex da etapa 1 de ~US$ 21–22,5 milhões; TIR do projeto de ~12%. Estimativas do patrocinador, não verificadas.

CONDIÇÕES DA REDE
O relatório do Coordinador aponta carregamento na S/E Batuco e que injeções ou retiradas podem ser limitadas.

A carga contínua de um data center exige suprimento próprio. A autorização pertence à Campos del Canto SpA; sua transferência faz parte da transação.

4 · O IMÓVEL

Terreno e Zoneamento

Um único lote industrial em um trevo importante da Ruta 5, zoneado para infraestrutura energética e usos industriais.

Localização	Colina, Região Metropolitana; quadrante NE do trevo Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Área medida	Lote 11-A1c: 68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac), levantamento topográfico GPS RTK, out. 2023
Acesso viário	Viabilidade de acesso do MOP na Ruta G-155, km 0,070 (engenharia detalhada pendente)
Título	Registrado no Conservador de Bienes Raíces (2000); desapropriação parcial para obras viárias em 2015
Certidão de zoneamento	Certificado de Informaciones Previas nº 2177, DOM Colina, 22 set. 2025: área urbana

Zoneamento: Zona Industrial Exclusiva Nº1

1,2
Coeficiente de aproveitamento

0,6
Taxa máxima de ocupação

15 m
Altura máx., 2 andares, edificação isolada

4.000 m²
Lote mínimo

PERMITIDO
Infraestrutura energética, sanitária e de transporte; serviços, ciência e comércio; indústria

NÃO PERMITIDO
Habitação; armazenagem de resíduos ou substâncias perigosas

Distribuição indicativa do terreno

68.380 m² medidos, antes de descontar as faixas viárias



Bateria Fase 1: 11.173 m² de área permanente (SEA)

Polígono da bateria: até ~20.100 m² (cinza)

Campus de data center: ~48.000–57.000 m²

As faixas da Ruta 5 (100 m) e da Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) podem reduzir a área útil; a área final será definida por escritura e levantamento.

5 · LOCALIZAÇÃO E MERCADO

O Corredor de Data Centers

Em Colina, na Ruta 5 Norte, ao norte de Santiago, crescem os maiores campus de nuvem e colocation da cidade.



Limite do terreno aproximado. Imagens: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

Campus existentes a cerca de 7–10 km

OPERADOR	INSTALAÇÃO
EdgeConneX	Campus Colina: 21 MW construídos, 61 MW planejados
Microsoft	Região de nuvem no Chile
Google	Data center Quilicura
Cirion	Data center SAN 2

Demanda de data centers no Chile, projeção do Coordinador

Megawatts de carga de data centers na rede nacional



Cerca de **2 GW** de carga de data centers buscam conexão no Chile. Terrenos com avanços na rede são escassos, e a autorização da bateria da LUMINA é esse avanço.

6 · DATA ROOM E DUE DILIGENCE

O Que o Comprador Vai Encontrar

O data room do vendedor é aberto a partes qualificadas sob NDA. Os pontos abaixo são informados de antemão para que as ofertas os considerem.

Conteúdo do data room

Societário
Empresas do projeto e a possível SPE

Terreno
Título, levantamento, certidão de zoneamento, plantas de desapropriação

Ambiental
Pareceres do SEA da bateria e do data center

Engenharia da bateria
Projeto e arquivos técnicos

Conexão à rede
Relatório final do Coordinador, estudos de fluxo de potência, licenças de traçado

Modelo financeiro
Capex, receita e retornos da bateria

Notas de due diligence

TEMA	O QUE OS DOCUMENTOS MOSTRAM
Área útil	O levantamento mostra 68.380 m²; os pareceres do SEA citam lotes de 59.555 m² e 48.000 m². Aplicam-se as faixas da Ruta 5 (100 m) e da Circunvalación Chacabuco Sur (80 m). Área líquida a confirmar por levantamento.
Mineração	A concessão de exploração AMULETO se sobrepõe ao imóvel até 23 nov. 2027; uma concessão de lavra cruza o traçado previsto da linha.
Estrutura do vendedor	O terreno e a autorização de conexão têm titulares diferentes; a autorização pertence à Campos del Canto SpA. Estrutura a confirmar com advogados no Chile.
Prazo da bateria	Deve ser declarada em construção à CNE até jan. 2028; a apólice de garantia vale até 30 set. 2027.
Gás	Nenhum gasoduto de transmissão mapeado perto do terreno. O backup no parecer do data center é bateria mais diesel.

7 · PROCESSO DE OFERTA

Como Apresentar uma Oferta

CHAMADA DE OFERTAS SEM PREÇO

Sem preço pedido: a concorrência define o preço

A LUMINA é oferecida à venda como um ativo único. As ofertas devem ser enviadas até 12 de fevereiro de 2027; as melhores seguem para uma rodada final.

1	2	3	4	5
Registro	**Avaliação**	**Oferta**	**Melhor e final**	**Fechamento**
Assinatura do NDA; análise financeira e de sanções	Data room, vídeo de drone e visitas	Ofertas iniciais até 12 de fevereiro de 2027	As partes pré-selecionadas apresentam a melhor oferta	Due diligence confirmatória e fechamento

O que uma oferta deve incluir

– Identidade do comprador e beneficiário final

– Sinal, prazo de due diligence e data de fechamento

– Condições, como o suprimento do data center

– Preço de compra e condições de pagamento

– Origem dos recursos e aprovações necessárias

– Proposta para a transferência da autorização da bateria

CORRETOR

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

CO-CORRETOR

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

Este memorando é apenas informativo e não constitui oferta de venda. Foi preparado com documentos do vendedor e fontes públicas, não verificados de forma independente. Áreas, distâncias, datas e estimativas são aproximadas. Os valores em megawatts referem-se apenas à aprovação da bateria em arquivo; nenhum valor de suprimento para o data center é declarado. Os compradores devem basear-se em sua própria due diligence e assessores. O vendedor pode alterar ou encerrar o processo, ou aceitar ou recusar qualquer oferta, a seu critério. Todo o conteúdo é confidencial nos termos do NDA.