MỜI CHÀO GIÁ KHÔNG ĐẶT GIÁ

BẢN GHI NHỚ CHÀO BÁN

LUMINA tại Cruce Lo Pinto

KHU TRUNG TÂM DỮ LIỆU QUY HOẠCH

COLINA · SANTIAGO, CHILE

ĐIỆN GIAI ĐOẠN 1

27 MW

108 MWh

Pin lưu trữ, đấu nối lưới được duyệt 10/2026

TRUNG TÂM DỮ LIỆU

Đã có ý kiến môi trường



DIỆN TÍCH

68.380 m²

6,84 HA · ĐO ĐẠC

PIN GIAI ĐOẠN 1

27 MW

ĐẤU NỐI ĐÃ DUYỆT

ĐẾN CÁC KHU LỚN

7–10 km

EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE

PHÂN KHU

Công nghiệp

KHU CHUYÊN BIỆT N°1

HẠN CHÀO GIÁ

12 tháng 2, 2027

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · CƠ HỘI

Tóm Tắt Đầu Tư

LUMINA là khu trung tâm dữ liệu quy hoạch tại nút giao Ruta 5 Norte / Lo Pinto ở Colina. Giai đoạn 1, một hệ thống pin đã được duyệt, mang lại hạ tầng điện ngay từ ngày đầu.

Điểm nổi bật

1 Dự án trung tâm dữ liệu đã được thẩm định
Ý kiến SEA (12/2025): dự án trung tâm dữ liệu không cần đánh giá tác động môi trường.

2 Nằm trong hành lang trung tâm dữ liệu
Mặt tiền Ruta 5 Norte, cách EdgeConneX Colina, vùng Microsoft tại Chile, Google Quilicura và Cirion 7–10 km.

3 Nhu cầu tăng nhanh
Coordinador dự báo nhu cầu trung tâm dữ liệu tại Chile tăng từ 325 MW (2025) lên 1.207 MW (2030).

4 Điện giai đoạn 1 đã duyệt
Đấu nối được cấp phép (10/2026) cho pin 27 MW / 108 MWh, mở rộng được tới 50 MW / 200 MWh.

5 Phân khu phù hợp
Khu công nghiệp chuyên biệt N°1 theo PRC Colina. Cho phép hạ tầng năng lượng, dịch vụ và công nghiệp.

6 Đi trước đất trống
Đã hoàn tất nghiên cứu lưới, phê duyệt đấu nối và khả thi đường vào.

Tóm tắt chào bán

Tài sản	Khu đất cho khu trung tâm dữ liệu kèm pin giai đoạn 1 đã duyệt, chào bán như một tài sản duy nhất
Địa chỉ	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
Tọa độ	-33,2714, -70,7402 · góc đông bắc nút giao Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Diện tích	68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac) theo khảo sát địa hình 10/2023; chưa trừ hành lang đường
Phân khu	PRC Colina, Khu Công nghiệp Chuyên biệt N°1 (CIP số 2177, 9/2025)
Đấu nối lưới	Pin giai đoạn 1: phép của Coordinador, S/E Batuco 23 kV (NUP 7097); cấp điện cho trung tâm dữ liệu ở bước sau
Cấu trúc	Bán toàn bộ tài sản
Giá	Mời chào giá; hạn chót 12/2/2027

KHU ĐẤT

Tại Nút Giao Ruta 5 Norte

68.380 m² đất công nghiệp cạnh nút giao Ruta 5 Norte / Lo Pinto, mặt tiền đường dẫn và xung quanh là khu công nghiệp thoáng.



Khu đất (giữa) cạnh nút giao hoa thị Ruta 5 Norte / Lo Pinto. Ảnh flycam, 2026.



Mặt tiền trên đường dẫn của nút giao.



Cầu vượt Ruta 5 Norte, khu đất phía sau.

2 · KHU TRUNG TÂM DỮ LIỆU

Khu Trung Tâm Dữ Liệu

Trung tâm dữ liệu là cốt lõi của LUMINA. Khu đất đã được phân khu và thẩm định môi trường cho mục đích này; nguồn điện riêng là giai đoạn tiếp theo.

ĐÃ CÓ

Ý kiến SEA, 16/12/2025

Không cần đánh giá tác động cho phương án: tòa nhà ~5.200 m², phòng máy 250 tủ rack, 1.100 m² văn phòng, dự phòng bằng pin và diesel.

PHẦN BÊN MUA

Đấu nối cấp điện cho trung tâm dữ liệu

Bên mua quyết định quy mô, phân kỳ và bảo đảm nguồn điện. Chưa có con số cấp cho trung tâm dữ liệu; pin hỗ trợ dự phòng và tải ban đầu.

Hạ tầng lưới điện lân cận

TÀI SẢN	CHỦ SỞ HỮU / LOẠI	KHOẢNG CÁCH
Đường dây 2x110 kV mạch kép và S/E Batuco	Hành lang Cerro Navia–Las Vegas	~0,8 km
Đường dây truyền tải 220 kV	Truyền tải	~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

Khoảng cách đường chim bay, ước tính; công suất phải được nghiên cứu.

Tiền lệ tại Colina

EdgeConneX

Trạm phân đoạn mới trên cùng đường dây 110 kV, 2x40 MVA, qua cơ chế tiếp cận mở (Điều 102). Chi phí ~8,8 triệu USD.

Ascenty, Chacabuco

Máy biến áp 40 MVA: nộp 11/2023, duyệt 1/2025 (~14 tháng). Chi phí ~4,4 triệu USD.

Lộ trình điển hình đến nguồn điện

1 · TIỀN NGHIÊN CỨU
Dư địa tại các trạm gần, ~4–10 tuần

2 · KHẢ THI
Thư khả thi cấp điện của Enel hoặc STM

3 · NỘP HỒ SƠ
Đơn đấu nối gửi Coordinador

4 · PHÊ DUYỆT
Thường 12–18 tháng, sau đó thi công

Đấu nối trên 23 kV nhiều khả năng cần đánh giá môi trường riêng (SEIA).

HẠ TẦNG ĐIỆN

Trạm Biến Áp Ngay Bên Cạnh

Cách khu đất khoảng 0,8 km, trên đường dây 2x110 kV Cerro Navia–Las Vegas. Pin giai đoạn 1 của LUMINA có đấu nối 23 kV đã duyệt tại S/E Batuco.



Trạm biến áp trên đường dây 2x110 kV, được ghi trong hồ sơ của chủ đất là S/E Batuco. Ảnh flycam, 2026.



Cận cảnh sân trạm.

~0,8 km	Từ khu đất
23 kV	Đấu nối pin giai đoạn 1 đã duyệt (NUP 7097)
Giai đoạn sau	Cấp điện trung tâm dữ liệu, phải nghiên cứu

3 · ĐIỆN GIAI ĐOẠN 1

Giai Đoạn 1: Pin Đã Duyệt

Hạ tầng điện cho khu ngay từ ngày đầu: dự phòng, cắt đỉnh và tải ban đầu, với đấu nối đã được cấp phép.

27 MW / 108 MWh
Đợt 1, thời lượng 4 giờ

50 MW / 200 MWh
Mở rộng đợt 2 trong phạm vi giấy phép

Phê duyệt và tình trạng

HẠNG MỤC	ĐÃ CÓ	TÌNH TRẠNG
Đấu nối lưới	Phép cuối cùng của Coordinador, 9/10/2026 (NUP 7097): S/E Batuco 23 kV, hai ngăn lộ, hệ thống vùng STM	ĐÃ DUYỆT
Quyền vận hành	Phát 50 MW và nhận 50 MW; biến tần tạo lưới	ĐÃ DUYỆT
Môi trường	Ý kiến SEA, 11/12/2024: không cần đánh giá tác động; diện tích chiếm cố định 11.173 m²	ĐÃ DUYỆT
Lưới địa phương	Phạm vi thống nhất với SAESA/STM (12/2025): hai vị trí 23 kV và tuyến cáp ngầm 800 m	ĐANG THỰC HIỆN
Doanh thu	Chào PPA cho năm 1–4: 60% giá cố định, 40% phái sinh; chưa ký	CHÀO GIÁ

Mốc thời gian chính

10/2026
Cấp giấy phép đấu nối cuối cùng

1/2028
Khai báo khởi công với CNE, nếu không giấy phép hết hiệu lực

3/2029
Mục tiêu vận hành thương mại, đợt 1

8/2029
Mục tiêu vận hành thương mại, đợt 2

MÔ HÌNH CỦA CHỦ ĐẦU TƯ (TRONG DATA ROOM)

Capex đợt 1 khoảng 21–22,5 triệu USD; IRR dự án khoảng 12%. Ước tính của chủ đầu tư, chưa kiểm chứng.

ĐIỀU KIỆN LƯỚI

Báo cáo của Coordinador ghi nhận mức mang tải tại S/E Batuco và việc phát hoặc nhận có thể bị hạn chế.

Tải liên tục của trung tâm dữ liệu cần nguồn cấp riêng. Giấy phép do Campos del Canto SpA nắm giữ; việc chuyển giao là một phần của giao dịch.

4 · BẤT ĐỘNG SẢN

Khu Đất và Phân Khu

Một thửa đất công nghiệp duy nhất tại nút giao lớn trên Ruta 5, phân khu cho hạ tầng năng lượng và công nghiệp.

Vị trí	Colina, Vùng Thủ đô; góc đông bắc nút giao Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Diện tích đo đạc	Lote 11-A1c: 68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac), khảo sát địa hình GPS RTK, 10/2023
Đường vào	MOP chấp thuận khả thi đường vào tại Ruta G-155, km 0,070 (thiết kế chi tiết sẽ thực hiện)
Quyền sở hữu	Đăng ký tại Conservador de Bienes Raíces (2000); thu hồi một phần cho công trình đường năm 2015
Giấy chứng nhận phân khu	Certificado de Informaciones Previas số 2177, DOM Colina, 22/9/2025: khu đô thị

Phân khu: Khu Công nghiệp Chuyên biệt N°1

1,2	0,6	15 m	4.000 m²
Hệ số sử dụng đất	Mật độ xây dựng tối đa	Cao tối đa, 2 tầng, công trình độc lập	Diện tích lô tối thiểu

CHO PHÉP

Hạ tầng năng lượng, vệ sinh và giao thông; dịch vụ, khoa học và thương mại; công nghiệp

KHÔNG CHO PHÉP

Nhà ở; lưu chứa chất thải hoặc chất nguy hại

Phân bổ đất dự kiến

68.380 m² đo đạc, trước khi trừ hành lang đường



Pin giai đoạn 1: chiếm cố định 11.173 m² (SEA)

Phạm vi pin: tới ~20.100 m² (xám)

Khu trung tâm dữ liệu: ~48.000–57.000 m²

Hành lang Ruta 5 (100 m) và Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) có thể làm giảm diện tích sử dụng; diện tích cuối cùng theo giấy tờ và khảo sát.

5 · VỊ TRÍ VÀ THỊ TRƯỜNG

Hành Lang Trung Tâm Dữ Liệu

Colina, trên Ruta 5 Norte ở rìa bắc Santiago, là nơi các khu đám mây và colocation lớn nhất thành phố đang phát triển.



Ranh giới khu đất là ước lượng. Ảnh: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

Các khu hiện hữu trong bán kính khoảng 7–10 km

NHÀ VẬN HÀNH	CƠ SỞ
EdgeConneX	Khu Colina: 21 MW đã xây, 61 MW quy hoạch
Microsoft	Vùng đám mây Chile
Google	Trung tâm dữ liệu Quilicura
Cirion	Trung tâm dữ liệu SAN 2

Nhu cầu trung tâm dữ liệu tại Chile, dự báo của Coordinador

Megawatt tải trung tâm dữ liệu trên lưới quốc gia



Khoảng **2 GW** tải trung tâm dữ liệu đang tìm đấu nối tại Chile. Khu đất đã có tiến triển về lưới rất hiếm, và giấy phép pin của LUMINA chính là tiến triển đó.

6 · DATA ROOM VÀ THẨM ĐỊNH

Bên Mua Sẽ Thấy Gì

Data room của bên bán mở cho các bên đủ điều kiện theo NDA. Các điểm dưới đây được nêu trước để chào giá tính đến.

Nội dung data room

Pháp nhân
Các công ty dự án và SPV dự kiến

Đất
Quyền sở hữu, khảo sát, giấy phân khu, bản vẽ thu hồi

Môi trường
Ý kiến SEA cho pin và trung tâm dữ liệu

Kỹ thuật pin
Thiết kế và hồ sơ kỹ thuật

Đấu nối lưới
Báo cáo cuối của Coordinador, nghiên cứu trào lưu, giấy phép tuyến

Mô hình tài chính
Capex, doanh thu và lợi nhuận của pin

Ghi chú thẩm định

CHỦ ĐỀ	HỒ SƠ CHO THẤY
Diện tích sử dụng	Khảo sát cho thấy 68.380 m²; các ý kiến SEA nêu thửa 59.555 m² và 48.000 m². Áp dụng hành lang Ruta 5 (100 m) và Circunvalación Chacabuco Sur (80 m). Diện tích thực cần khảo sát xác nhận.
Khoáng sản	Giấy phép thăm dò AMULETO chồng lấn bất động sản đến 23/11/2027; một giấy phép khai thác cắt qua tuyến đường dây dự kiến.
Cấu trúc bên bán	Đất và giấy phép đấu nối thuộc các chủ thể khác nhau; giấy phép do Campos del Canto SpA nắm giữ. Cấu trúc cần xác nhận với luật sư Chile.
Thời hạn của pin	Phải khai báo khởi công với CNE trước 1/2028; bảo lãnh lưới có hiệu lực đến 30/9/2027.
Khí đốt	Không có đường ống khí truyền tải nào được ghi nhận gần khu đất. Dự phòng trong ý kiến về trung tâm dữ liệu là pin và diesel.

7 · QUY TRÌNH CHÀO GIÁ

Cách Gửi Chào Giá

MỜI CHÀO GIÁ KHÔNG ĐẶT GIÁ

Không đặt giá: cạnh tranh quyết định giá

LUMINA được chào bán như một tài sản duy nhất. Hạn nộp chào giá là ngày 12/2/2027; các chào giá tốt nhất vào vòng cuối.

1	2	3	4	5
Đăng ký	**Đánh giá**	**Chào giá**	**Vòng cuối**	**Hoàn tất**
Ký NDA; thẩm tra tài chính và trừng phạt	Data room, video flycam và khảo sát thực địa	Chào giá ban đầu trước 12/2/2027	Các bên lọt vào nộp chào giá tốt nhất	Thẩm định xác nhận và hoàn tất giao dịch

Chào giá cần gồm

– Danh tính bên mua và chủ sở hữu hưởng lợi
– Đặt cọc, thời hạn thẩm định và ngày hoàn tất
– Điều kiện, như nguồn điện cho trung tâm dữ liệu
– Giá mua và điều khoản thanh toán
– Nguồn vốn và các phê duyệt cần thiết
– Phương án chuyển giao giấy phép pin

MÔI GIỚI

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

ĐỒNG MÔI GIỚI

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

Bản ghi nhớ này chỉ nhằm cung cấp thông tin và không phải là đề nghị bán. Tài liệu được lập từ hồ sơ của bên bán và nguồn công khai, chưa được kiểm chứng độc lập. Diện tích, khoảng cách, ngày tháng và ước tính là gần đúng. Số liệu megawatt chỉ đề cập đến phê duyệt pin đã có; không có con số cấp điện nào cho trung tâm dữ liệu được nêu. Bên mua cần dựa vào thẩm định và cố vấn của mình. Bên bán có thể thay đổi hoặc kết thúc quy trình, hoặc chấp nhận hay từ chối bất kỳ chào giá nào, theo quyết định của mình. Toàn bộ nội dung được bảo mật theo NDA.