

Complesso industriale di 187,89 acri sul lungomare: data center basato sull'intelligenza artificiale



MERGERSCORP

Complesso industriale di 187,89 acri sul lungomare: data center basato sull'intelligenza artificiale e infrastrutture energetiche

Un'occasione rara per acquistare circa 187,89 acri di terreno industriale contiguo sul lungomare in Florida, ideale per essere valutato come un campus su larga scala dedicato all'intelligenza artificiale, ai data center hyperscale e alle infrastrutture energetiche. Il sito unisce una superficie considerevole all'accesso a elettricità, gas naturale, acqua, rete fognaria, ferrovia, infrastrutture marittime e autostradali creando le premesse per una strategia integrata di sviluppo di un data center e di energia in loco.

PUNTI SALIENTI DELL'INVESTIMENTO

- 187,89 acri di terreno industriale contiguo al lungomare
- Sede in Florida all'interno di un corridoio industriale e logistico già consolidato
- Circa 84 acri di area edificabile in zona di altopiano, identificata storicamente, oggetto di un rilevamento topografico e di una delimitazione delle zone umide attualmente in corso
- Potenziale per lo sviluppo dell'intelligenza artificiale e dei data center hyperscale
- A quanto pare, l'infrastruttura per il gas naturale è già presente all'ingresso della proprietà
- Possibilità di valutare la produzione in loco alimentata a gas fino a circa 1.000 MW, subordinatamente alla disponibilità di capacità, alla progettazione, alle autorizzazioni e alle approvazioni normative
- Infrastrutture elettriche e risorse di generazione regionali nelle vicinanze
- Le condutture dell'acqua, delle fognature e dell'elettricità che si trovano lungo il corridoio di accesso
- Accesso diretto alla strada asfaltata con collegamento alla stazione ferroviaria direttamente dal confine della proprietà
- Possibilità di uno sviluppo graduale che includa data center, impianti di generazione, sottostazioni, sistemi di accumulo energetico (BESS), sistemi di raffreddamento e infrastrutture di supporto
- Ulteriori opportunità di locazione di aree sul lungomare e di sviluppo di lotti esterni destinati a utenti del settore marittimo o industriale

POTENZIALE DEI DATA CENTER E DEI CAMPUS ENERGETICI

Le dimensioni e il contesto industriale della proprietà offrono l'opportunità di valutare la realizzazione di un campus con un'infrastruttura di intelligenza artificiale integrata verticalmente, che potrebbe combinare:

IA / Data center hyperscale

- Produzione di gas naturale in loco
- Sottostazioni e infrastrutture elettriche
- Accumulo di energia tramite batterie
- Raffreddamento e infrastrutture idriche
- Fibra / Connettività
- Applicazioni nel settore industriale e marittimo

TARGET PRICE

\$ 75,000,000

GROSS REVENUE

\$ 188,300,000

EBITDA

\$ 169,300,000

BUSINESS TYPE

Centri dati

COUNTRY

Stati Uniti

BUSINESS ID

L#20261142

La potenziale capacità di generazione di 1.000 MW va considerata esclusivamente come uno scenario di sviluppo che richiede conferma attraverso analisi sulla fornitura di gas, studi di fattibilità, progettazione tecnica, modellizzazione delle emissioni, ottenimento dei permessi e approvazioni definitive.

REQUISITO FONDAMENTALE PER IL DIRITTO

Prima di iniziare i lavori, bisogna assicurarsi che la zonizzazione e le autorizzazioni per il data center siano state ottenute.

L’acquirente dovrà ottenere una conferma scritta dalle autorità competenti riguardo all’ammissibilità del data center proposto, della generazione in loco, delle sottostazioni, del sistema di accumulo energetico (BESS), dell’infrastruttura di raffreddamento e dei relativi miglioramenti alle reti di servizio.

A seconda della decisione finale, il progetto potrebbe richiedere un’autorizzazione all’uso condizionato, una modifica del PUD, una riclassificazione urbanistica, una deroga o altre procedure di autorizzazione.

Di conseguenza, l’acquisizione dovrebbe essere strutturata subordinatamente a una verifica soddisfacente degli aspetti urbanistici e dei permessi necessari.

PANORAMICA DELL’OPERAZIONE

Articolo	Dettagli
Posizione	Florida
Tipo di attività	Terreno industriale sul lungomare
Superficie totale	187,89 acri
Area potenzialmente montuosa	circa 84 acri, da verificare
Possibili utilizzi	IA / Data center hyperscale e campus energetico
Scala di generazione potenziale	Fino a circa 1.000 MW, previa verifica di fattibilità e ottenimento delle autorizzazioni
Prezzo richiesto	75 milioni di dollari
Tipo di transazione	Acquisizione da parte del buy-side
Stato	Con riserva di verifica di conformità alle norme urbanistiche, ambientali, relative ai servizi pubblici e tecniche

Voce di bilancio	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6 (stabilizzato)	Y7	Y8	Y9	Y10
Ricavi operativi lordi										
Noleggio all’ingrosso di capacità IT	—	—	174.0	356.7	549.3	563.1	577.1	591.6	606.4	621.5
Pagina dedicata alla gestione energetica	—	—	11.8	24.3	37.4	38.4	39.3	40.3	41.3	42.4
Contratto di locazione di un lotto di terreno in zona marittima	—	—	2.5	2.6	2.6	2.7	2.8	2.8	2.9	3.0
Ricavi totali	—	—	188.3	383.6	589.3	604.2	619.2	634.7	650.6	666.9

Voce di bilancio	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6 [stabilizzato]	Y7	Y8	Y9	Y10
Costo delle merci vendute (COGS)										
Manutenzione e gestione delle centrali elettriche	—	—	(6.5)	(13.5)	(20.5)	(21.0)	(21.5)	(22.1)	(22.6)	(23.2)
Ingegneria degli impianti e sistemi critici	—	—	(2.5)	(5.0)	(7.8)	(8.0)	(8.2)	(8.4)	(8.6)	(8.8)
Costo totale delle merci vendute	—	—	(9.0)	(18.5)	(28.3)	(29.0)	(29.7)	(30.5)	(31.2)	(32.0)
Utile lordo	—	—	179.3	365.1	561.0	575.2	589.5	604.2	619.4	634.9
Margine lordo (%)	—	—	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%
Spese operative (SG&A)										
Tasse immobiliari	(1.5)	(1.8)	(5.5)	(11.0)	(17.0)	(17.4)	(17.9)	(18.3)	(18.8)	(19.3)
Assicurazioni danni e infortuni	(1.0)	(1.2)	(3.0)	(5.0)	(7.0)	(7.2)	(7.3)	(7.6)	(7.7)	(7.9)
Amministrazione e sicurezza del campus	—	—	(1.5)	(2.5)	(3.5)	(3.6)	(3.7)	(3.8)	(3.9)	(4.0)
Totale delle spese operative	(2.5)	(3.0)	(10.0)	(18.5)	(27.5)	(28.2)	(28.9)	(29.7)	(30.4)	(31.2)
EBITDA	(2.5)	(3.0)	169.3	346.6	533.5	547.0	560.6	574.5	589.0	603.7
Margine EBITDA (%)	—	—	89.9%	90.4%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%
Ammortamenti (D&A)	—	—	(57.9)	(115.8)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)
Risultato operativo (EBIT)	(2.5)	(3.0)	111.4	230.8	359.8	373.3	386.9	400.8	415.3	430.0
Margine operativo (%)	—	—	59.2%	60.2%	61.1%	61.8%	62.5%	63.2%	63.8%	64.5%
Utile ante imposte (EBT)	(2.5)	(3.0)	111.4	230.8	359.8	373.3	386.9	400.8	415.3	430.0
Oneri fiscali (25,0%)*	0.0	0.0	(26.5)	(57.7)	(90.0)	(93.3)	(96.7)	(100.2)	(103.8)	(107.5)
Utile netto	(2.5)	(3.0)	84.9	173.1	269.8	280.0	290.2	300.6	311.5	322.5
Margine di utile netto (%)	—	—	45.1%	45.1%	45.8%	46.3%	46.9%	47.4%	47.9%	48.4%

Tutte le stime relative al potenziale di sviluppo, alla capacità infrastrutturale e alla produzione energetica sono indicative e soggette a verifica indipendente, studi di fattibilità, conferma da parte dei gestori di servizi pubblici, ottenimento dei permessi, approvazioni urbanistiche e di autorizzazione, nonché a una due diligence soddisfacente. Non si garantisce in alcun modo che il sito sia attualmente autorizzato per lo sviluppo di un data center.

AVVISO IMPORTANTE E DICHIARAZIONE DI NON RESPONSABILITÀ

Page 3 of 4

Questo modello finanziario preliminare e questa analisi di sviluppo sono stati preparati esclusivamente a scopo illustrativo e per una valutazione concettuale del progetto. Questo documento non costituisce un'offerta di vendita, una sollecitazione all'acquisto né una raccomandazione di investimento. Tutte le proiezioni, le stime, i costi di costruzione, le capacità energetiche, le ipotesi relative alle tempistiche e i dati relativi ai ricavi sono indicativi e si basano su dati preliminari di terze parti, soggetti a una verifica completa dal punto di vista tecnico, ambientale, civile e legale.

L'immobile in questione è attualmente un terreno industriale non urbanizzato e non è idoneo per l'uso come data center o per la produzione privata di energia elettrica. La realizzazione del progetto richiede il completamento con esito positivo delle procedure di modifica della destinazione d'uso/PUD, la delimitazione delle zone umide, le autorizzazioni relative alla qualità dell'aria ai sensi del Titolo V, gli studi di interconnessione del gas, gli studi di interconnessione elettrica e i diritti di consumo idrico. Condizioni geotecniche impreviste, vincoli relativi alle condutture del gas, variazioni tariffarie, tempi di consegna della catena di approvvigionamento (ad es. consegna di turbine e trasformatori) e restrizioni ambientali influenzeranno in modo significativo i risultati effettivi.

The information contained herein does not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer or a recommendation to purchase securities under the securities laws of any jurisdiction, including the United States Securities Act of 1933, as amended, or any US state securities laws, or a solicitation to enter into any other transaction

The projected financial information contained in the Memorandum is based on judgmental estimates and assumptions made by the management of the target Company, about circumstances and events that have not yet taken place. Accordingly, there can be no assurance that the projected results will be attained. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, no representation or warranty whatsoever is given in relation to the reasonableness or achievability of the projections contained in the Memorandum or in relation to the bases and assumptions underlying such projections and you must satisfy yourself in relation to the reasonableness, achievability and accuracy thereof.

By delivering this Memorandum, neither MergersUS Inc., nor its authorized agents are making any recommendations regarding the acquisition or strategies outlined herein. Interested parties shall exercise independent judgment in, and have sole responsibility for, determining whether an acquisition of the Company is suitable for them, and neither MergersUS Inc, nor its authorized agents have responsibility to, and will not, monitor the condition of interested parties to determine that an acquisition is or remains suitable for them. Among other things, suitability of an acquisition will depend upon an interested party's investment and business plans and financial situation.

This document is prepared for information purposes only. It is made available on the express understanding that it will be used for the sole purpose of assisting the recipients to decide whether they wish to proceed with a further investigation of the Proposed Transaction.

The recipients realize and agree that this document is not intended to form the basis of any investment decision or any other appraisal or decision regarding the Proposed Transaction, and does not constitute the basis for the contract which may be concluded in relation to the Proposed Transaction.

All information contained in this document may subsequently be updated and adjusted. MergersUS Inc. has not independently verified any of the information contained herein or on which this document is based. Neither the Company, nor its management or shareholders, nor MergersUS Inc. , nor any of their respective directors, partners, officers, employees or affiliates make any representation or warranty (express or implied) or accept or will accept any responsibility or liability regarding or in relation to the accuracy or completeness of the information contained in this document or any other written or oral information made available to any interested party or its advisers. Any liability in respect of any such information or any inaccuracy in or omission from the document is expressly disclaimed.

MERGERSCORP

© 2026 MergersCorp M&A International. All rights reserved.

© 2026 MergersCorp M&A International. MergersCorp™ M&A International is the collective brand name of independent affiliates of MergersCorp M&A International. For more details on the nature of our affiliation, please visit us on our website <https://www.mergerscorp.com/disclaimer>. MergersCorp M&A International is not a registered broker-dealer under the U.S. securities laws. MergersCorp M&A International does not offer or sell securities or provide investment advice or underwriting services. The articles or publications contained in this presentation are not intended to provide specific business or investment advice. The author or MergersCorp M&A International shall not be liable for any errors or omissions, or for any loss suffered by any person or organization acting or refraining from acting as a result of the content of this website. It is recommended that specific independent advice be sought before making any business or investment decision.

MERGERSCORP

WWW.MERGERSCORP.COM