

Parc industriel de 187,89 acres en bord de mer : centre de données dédié à l'IA et infrastructure



MERGERSCORP

Parc industriel de 187,89 acres en bord de mer : centre de données dédié à l'IA et infrastructures énergétiques

Une opportunité rare d'acquérir environ 187,89 acres de terrains industriels contigus en bord de mer en Floride, pouvant être envisagés pour l'implantation d'un campus à grande échelle dédié à l'intelligence artificielle, aux centres de données hyperscale et aux infrastructures énergétiques. Le site allie une superficie importante à un accès aux réseaux d'électricité, de gaz naturel, d'eau, d'assainissement, ainsi qu'aux infrastructures ferroviaires, maritimes et routières, offrant ainsi un potentiel pour une stratégie de développement intégrée comprenant un centre de données et une production d'énergie sur site.

POINTS FORTS DE L'INVESTISSEMENT

- 187,89 acres de terrains industriels contigus en bord de mer
- Site situé en Floride, au sein d'un corridor industriel et logistique bien établi
- Une superficie d'environ 84 acres correspondant à une zone de développement en terrain élevé identifiée historiquement, sous réserve d'un levé topographique et d'une délimitation des zones humides en cours
- Potentiel de développement dans le domaine de l'IA et des centres de données hyperscale
- Selon certaines informations, une infrastructure de gaz naturel serait disponible à l'entrée de la propriété
- Possibilité d'étudier la mise en place d'une production sur site alimentée au gaz pouvant atteindre environ 1 000 MW, sous réserve des contraintes de capacité, des études techniques, de l'obtention des autorisations et des agréments réglementaires
- Infrastructures électriques et ressources régionales de production situées à proximité
- Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité situés le long du couloir d'accès
- Accès direct par une route goudronnée, avec accès à la voie ferrée depuis la limite de la propriété
- Possibilité d'un développement par étapes intégrant des centres de données, des installations de production d'électricité, des postes de transformation, des systèmes de stockage d'énergie par batterie (BESS), des systèmes de refroidissement et des infrastructures annexes
- Potentiel supplémentaire en matière de location de terrains en bord de mer et d'aménagement de parcelles annexes destinées à des utilisateurs du secteur maritime ou industriel

POTENTIEL DES CENTRES DE DONNÉES ET DES CAMPUS ÉNERGÉTIQUES

L'envergure et le cadre industriel du site offrent l'occasion d'étudier la possibilité de créer un campus d'infrastructures d'IA intégré verticalement, pouvant potentiellement associer :

IA / Centres de données hyperscale

→ Production de gaz naturel sur site

→ Sous-stations et infrastructures électriques

→ Stockage d'énergie par batterie

→ Refroidissement et infrastructures hydrauliques

→ Fibre optique / Connectivité

TARGET PRICE

\$ 75,000,000

GROSS REVENUE

\$ 188,300,000

EBITDA

\$ 169,300,000

BUSINESS TYPE

Centres de Données

COUNTRY

États-Unis

BUSINESS ID

L#20261142

→ Applications dans les secteurs industriel et maritime

La capacité de production potentielle de 1 000 MW doit être considérée strictement comme un scénario de développement qui doit être confirmé par une analyse de l’approvisionnement en gaz, des études techniques, des travaux d’ingénierie, une modélisation des émissions, l’obtention des autorisations et les agréments définitifs.

EXIGENCE ESSENTIELLE EN MATIÈRE DE DROITS

Le zonage et les autorisations relatives au centre de données doivent être obtenus avant le début des travaux.

L’acheteur devra obtenir une confirmation écrite des autorités compétentes quant à la conformité du projet de centre de données, de la production sur site, des sous-stations, du système de stockage d’énergie par batterie (BESS), de l’infrastructure de refroidissement et des améliorations des réseaux de services publics associées.

En fonction de la décision finale, le projet pourrait nécessiter une autorisation d’utilisation conditionnelle, une modification du PUD, un changement de zonage, une dérogation ou d’autres démarches administratives.

En conséquence, l’acquisition devrait être structurée sous réserve d’une vérification satisfaisante des règles d’urbanisme et des autorisations nécessaires.

PRÉSENTATION DE LA TRANSACTION

Objet		Détails
Localisation	Floride	
Type d’actif	Terrain industriel en bord de mer	
Superficie totale des terres	187,89 acres	
Zone potentielle de haute montagne	environ 84 acres, sous réserve de vérification	
Utilisation potentielle	IA / Centre de données hyperscale et campus énergétique	
Échelle de production potentielle	Jusqu’à environ 1 000 MW, sous réserve de la faisabilité et des autorisations nécessaires	
Prix demandé	75 millions de dollars	
Type de transaction	Acquisition par un investisseur	
Statut	Sous réserve d’une vérification préalable en matière d’urbanisme, d’environnement, de réseaux et d’aspects techniques	

Poste budgétaire	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6 (stabilisé)	Y7	Y8	Y9	Y10
Chiffre d’affaires brut d’exploitation										
Location de capacités informatiques en gros	—	—	174.0	356.7	549.3	563.1	577.1	591.6	606.4	621.5
Écart de gestion énergétique	—	—	11.8	24.3	37.4	38.4	39.3	40.3	41.3	42.4
Bail foncier d’une parcelle maritime	—	—	2.5	2.6	2.6	2.7	2.8	2.8	2.9	3.0

Postebudgétaire	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6 (stabilisé)	Y7	Y8	Y9	Y10
Recettes totales	—	—	188.3	383.6	589.3	604.2	619.2	634.7	650.6	666.9
Coût des marchandises vendues (COGS)										
Exploitation et maintenance des centrales électriques	—	—	(6.5)	(13.5)	(20.5)	(21.0)	(21.5)	(22.1)	(22.6)	(23.2)
Ingénierie des installations et systèmes critiques	—	—	(2.5)	(5.0)	(7.8)	(8.0)	(8.2)	(8.4)	(8.6)	(8.8)
Coût total des ventes	—	—	(9.0)	(18.5)	(28.3)	(29.0)	(29.7)	(30.5)	(31.2)	(32.0)
Marge brute	—	—	179.3	365.1	561.0	575.2	589.5	604.2	619.4	634.9
Marge brute (%)	—	—	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%
Charges d'exploitation (frais généraux et administratifs)										
Impôts fonciers	(1.5)	(1.8)	(5.5)	(11.0)	(17.0)	(17.4)	(17.9)	(18.3)	(18.8)	(19.3)
Assurance dommages	(1.0)	(1.2)	(3.0)	(5.0)	(7.0)	(7.2)	(7.3)	(7.6)	(7.7)	(7.9)
Administration et sécurité du campus	—	—	(1.5)	(2.5)	(3.5)	(3.6)	(3.7)	(3.8)	(3.9)	(4.0)
Total des charges d'exploitation	(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
Marge EBITDA (%)	—	—	89.9%	90.4%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%
Amortissements et dépréciations (D&A)	—	—	(57.9)	(115.8)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)
Résultat d'exploitation (EBIT)	(2.5)	(3.0)	111.4	230.8	359.8	373.3	386.9	400.8	415.3	430.0
Marge d'exploitation (%)	—	—	59.2%	60.2%	61.1%	61.8%	62.5%	63.2%	63.8%	64.5%
Résultat avant impôts (EBT)	(2.5)	(3.0)	111.4	230.8	359.8	373.3	386.9	400.8	415.3	430.0
Charge d'impôt sur le revenu (25,0 %)*	0.0	0.0	(26.5)	(57.7)	(90.0)	(93.3)	(96.7)	(100.2)	(103.8)	(107.5)
Résultat net	(2.5)	(3.0)	84.9	173.1	269.8	280.0	290.2	300.6	311.5	322.5
Marge bénéficiaire nette (%)	—	—	45.1%	45.1%	45.8%	46.3%	46.9%	47.4%	47.9%	48.4%

L'ensemble des données relatives au potentiel de développement, à la capacité des infrastructures et à la production d'électricité sont fournies à titre indicatif et sont soumises à une vérification indépendante, à des études de faisabilité, à la confirmation des services publics, à l'obtention des autorisations nécessaires, à l'approbation des plans d'urbanisme et des permis de construire, ainsi qu'à une diligence raisonnable jugée satisfaisante. Il n'est en aucun cas garanti que le site dispose actuellement des autorisations nécessaires à l'implantation d'un centre de données.

AVERTISSEMENT ET NOTICE IMPORTANTS

Ce modèle financier préliminaire et cette analyse de développement ont été élaborés exclusivement à des fins d'illustration et d'évaluation conceptuelle. Le présent document ne constitue ni une offre de vente, ni une sollicitation d'offre d'achat, ni une recommandation d'investissement. Toutes les projections, estimations, coûts de construction, capacités de production, hypothèses de calendrier et indicateurs de chiffre d'affaires sont donnés à titre indicatif et reposent sur des données préliminaires provenant de tiers, soumises à une validation technique, environnementale, civile et juridique approfondie.

Le terrain en question est actuellement un terrain industriel non aménagé et n'est pas autorisé à accueillir un centre de données ou une installation de production d'électricité privée. La réalisation du projet nécessite l'obtention de modifications de zonage ou de PUD, la délimitation des zones humides, des autorisations de qualité de l'air au titre du Titre V, des études de raccordement au réseau de gaz, des études de raccordement au réseau électrique, ainsi que des droits de consommation d'eau. Des conditions géotechniques imprévues, des contraintes liées aux gazoducs, des modifications tarifaires, les délais d'approvisionnement (par exemple, la livraison des turbines et des transformateurs) ainsi que des restrictions environnementales auront une incidence significative sur les résultats réels.

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