

187.89에이커 규모의 워터프론트 산업 단지 내 AI 데이터 센터 및 에너지



MERGERSCORP

187.89

AI

플로리다에 위치한 약 187.89에이커 규모의 연속된 수변 산업용 부지를 확보할 수 있는 드문 기회로, 이 부지는 대규모 AI/하이퍼스케일 데이터 센터 및 에너지 인프라 단지로 개발될 잠재력을 지니고 있습니다. 이 부지는 광활한 부지 면적과 더불어 전력, 천연가스, 상수도, 하수도, 철도, 해상 및 고속도로 인프라를 모두 갖추고 있어, 통합 데이터 센터 및 현장 에너지 개발 전략을 수립할 수 있는 잠재력을 지니고 있습니다.

주요 투자 하이라이트

- 187.89 에이커 규모의 연속된 수변 산업용 부지
- 이미 확립된 산업 및 물류 회랑 내에 위치한 플로리다 지역
- 약 84에이커 규모의, 역사적으로 지정된 내륙 개발 지역으로, 현재 측량 및 습지 경계 확정이 진행 중입니다.
- AI 및 하이퍼스케일 데이터 센터 개발의 잠재력
- 보도에 따르면 해당 부지 입구에 천연가스 인프라가 갖춰져 있다고 한다
- 용량, 엔지니어링, 허가 및 규제 당국의 승인 여부에 따라 최대 약 1,000 MW 규모의 가스 기반 현장 발전 가능성을 평가할 수 있음
- 인근 지역의 전력 인프라 및 지역 발전 자원
- 진입 통로를 따라 설치된 상수도, 하수도 및 전기 공급선
- 부지 경계선에서 바로 포장도로로 연결되며, 철도 터미널로 통하는 진입로가 마련되어 있습니다.
- 데이터 센터, 발전 시설, 변전소, 배터리 에너지 저장 시스템(BESS), 냉각 시설 및 지원 인프라를 통합한 단계적 개발 가능성
- 해상 또는 산업 분야 이용자를 대상으로 한 워터프론트 임대 및 부지 개발의 추가적 잠재력

데이터 센터 및 에너지 캠퍼스의 잠재력

이 부지의 규모와 산업적 환경은 다음과 같은 요소들을 결합할 가능성이 있는 수직 통합형 AI 인프라 캠퍼스를 검토할 기회를 제공합니다:

AI / 하이퍼스케일 데이터 센터

- 현장 천연가스 발전
- 변전소 및 전기 인프라
- 배터리 에너지 저장 시스템
- 냉각 및 수자원 인프라
- 광섬유 / 연결성
- 산업 및 해양 분야 지원 용도

TARGET PRICE

\$ 75,000,000

GROSS REVENUE

\$ 188,300,000

EBITDA

\$ 169,300,000

BUSINESS TYPE

데이터 센터

COUNTRY

미국

BUSINESS ID

L#20261142

1,000 MW 규모의 잠재적 발전 용량은 가스 공급 분석, 전력 회사 타당성 조사, 엔지니어링, 배출 모델링, 인허가 및 최종 승인을 통해 확인되어야 하는 개발 시나리오로만 엄격히 간주되어야 합니다.

필수 자격 요건

개발에 착수하기 전에 데이터 센터의 용도 지정 및 개발 허가를 확보해야 합니다.

구매자는 제안된 데이터 센터, 현장 발전 시설, 변전소, BESS, 냉각 인프라 및 관련 유틸리티 개선 공사의 허용 여부에 대해 해당 당국으로부터 서면 확인을 받아야 합니다.

최종 결정에 따라, 해당 프로젝트에는 조건부 사용 승인, PUD 변경, 용도지역 변경, 예외 승인 또는 기타 권한 부여 조치가 필요할 수 있습니다.

따라서, 이번 인수는 용도지역 지정 및 개발 권한에 대한 실사가 만족스럽게 완료되는 것을 조건으로 구조화되어야 합니다.

거래 개요

항목	세부 정보
위치	Florida
자산 유형	수변 산업용 부지
총 토지 면적	187.89 에이커
잠재적 고지대 지역 약 84 에이커 (실제 면적은 확인 필요)	
잠재적 용도	AI / 하이퍼스케일 데이터 센터 및 에너지 캠퍼스
잠재 발전 규모	타당성 및 승인 여부에 따라 최대 약 1,000 MW
매도 희망가	7,500만 달러
거래 유형	매수 측 인수
상태	용도지역, 환경, 공공시설 및 기술적 실사 결과에 따라 달라질 수 있음

세부 항목	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6 (안정화됨)	Y7	Y8	9학년	Y10
IT 용량 도매 임대	—	—	174.0	356.7	549.3	563.1	577.1	591.6	606.4	621.5
에너지 관리 스프레드	—	—	11.8	24.3	37.4	38.4	39.3	40.3	41.3	42.4
해상 부지 임대차 계약	—	—	2.5	2.6	2.6	2.7	2.8	2.8	2.9	3.0
	—	—	188.3	383.6	589.3	604.2	619.2	634.7	650.6	666.9
(COGS)										

세부 항목	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6 (안정화됨)	Y7	Y8	9학년	Y10
발전소										
유지보수 및 운영	—	—	(6.5)	(13.5)	(20.5)	(21.0)	(21.5)	(22.1)	(22.6)	(23.2)
설비 공학 및 핵심 시스템	—	—	(2.5)	(5.0)	(7.8)	(8.0)	(8.2)	(8.4)	(8.6)	(8.8)
	—	—	(9.0)	(18.5)	(28.3)	(29.0)	(29.7)	(30.5)	(31.2)	(32.0)
	—	—	179.3	365.1	561.0	575.2	589.5	604.2	619.4	634.9
매출총이익률 (%)	—	—	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%
()										
부동산 재산세	(1.5)	(1.8)	(5.5)	(11.0)	(17.0)	(17.4)	(17.9)	(18.3)	(18.8)	(19.3)
재산·상해 보험	(1.0)	(1.2)	(3.0)	(5.0)	(7.0)	(7.2)	(7.3)	(7.6)	(7.7)	(7.9)
캠퍼스 행정 및 보안	—	—	(1.5)	(2.5)	(3.5)	(3.6)	(3.7)	(3.8)	(3.9)	(4.0)
	(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
EBITDA 마진 (%)	—	—	89.9%	90.4%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%
감가상각 및 상각 (D&A)	—	—	(57.9)	(115.8)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)
(EBIT)	(2.5)	(3.0)	111.4	230.8	359.8	373.3	386.9	400.8	415.3	430.0
영업이익률 (%)	—	—	59.2%	60.2%	61.1%	61.8%	62.5%	63.2%	63.8%	64.5%
세전 이익 (EBT)	(2.5)	(3.0)	111.4	230.8	359.8	373.3	386.9	400.8	415.3	430.0
소득세 비용 (25.0%)*	0.0	0.0	(26.5)	(57.7)	(90.0)	(93.3)	(96.7)	(100.2)	(103.8)	(107.5)
	(2.5)	(3.0)	84.9	173.1	269.8	280.0	290.2	300.6	311.5	322.5
순이익률 (%)	—	—	45.1%	45.1%	45.8%	46.3%	46.9%	47.4%	47.9%	48.4%

모든 개발 잠재력, 인프라 수용 능력 및 발전량 수치는 참고용이며, 독립적인 검증, 타당성 조사, 유틸리티 업체의 확인, 허가 취득, 용도지역 지정/개발권 승인 및 만족스러운 실사 절차를 거쳐야 합니다. 해당 부지가 현재 데이터 센터 개발을 위한 개발권을 보유하고 있다는 어떠한 진술도 하지 않습니다.

본 예비 재무 모델 및 개발 분석은 오로지 설명 및 개념적 실사 목적으로만 작성되었습니다. 본 문서는 매도 제안, 매수 제안의 권유 또는 투자 권유를 구성하지 않습니다. 모든 전망, 추정치, 건설 비용, 발전 용량, 일정 가정 및 수익 지표는 참고용이며, 포괄적인 기술적, 환경적, 토목적 및 법적 검토를 거쳐야 하는 제3자의 예비 데이터에 기반합니다.

해당 부지는 현재 미개발 산업용 토지로, 데이터 센터나 민간 발전 용도로 사용될 수 있는 허가를 받지 않은 상태입니다. 이 프로젝트를 실현하기 위해서는 용도 변경 및 PUD(계획단위개발) 수정, 습지 경계 설정, Title V 대기질 허가, 가스 계통 연계 타당성 조사, 전력 계통 연계 타당성 조사, 그리고 용수 사용권 확보가 성공적으로 이루어져야 합니다. 예상치 못한 지반 공학적 조건, 가스 파이프라인 제약 사항, 관세 변경, 공급망 리드타임(예: 터빈 및 변압기 납품) 및 환경적 제한 사항은 실제 결과에 중대한 영향을 미칠 것입니다.

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