

Campus industrial à beira-mar de 187,89 acres: centro de dados de IA e infraestrutura computacional



MERGERSCORP

Campus industrial à beira-mar de 187,89 acres: centro de dados de IA e infraestrutura energética

Uma oportunidade rara de adquirir cerca de 187,89 acres de terreno industrial contíguo à orla na Flórida, ideal para ser avaliado como um campus de infraestrutura energética e de data centers de IA/hiperescala em grande escala. O local combina uma área substancial de terreno com acesso a eletricidade, gás natural, água, esgoto, infraestrutura ferroviária, marítima e rodoviária, criando o potencial para uma estratégia integrada de desenvolvimento de um data center e de energia no próprio local.

PRINCIPAIS DESTAQUES DO INVESTIMENTO

- 187,89 acres de terreno industrial contíguo à orla
- Localização na Flórida, dentro de um corredor industrial e logístico já consolidado
- Aproximadamente 84 acres de área de desenvolvimento em terras altas identificadas historicamente, sujeita a levantamento topográfico e delimitação de áreas úmidas
- Potencial para o desenvolvimento de IA e de data centers em hiperescala
- Parece que há infraestrutura de gás natural disponível no portão da propriedade
- Possibilidade de avaliar a geração no local com uso de gás até cerca de 1.000 MW, dependendo da capacidade, da engenharia, das licenças e das aprovações regulatórias
- Infraestrutura elétrica e recursos regionais de geração nas proximidades
- Linhas de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica localizadas ao longo do corredor de acesso
- Acesso direto por estrada pavimentada, com acesso ao terminal ferroviário a partir do limite da propriedade
- Potencial para um desenvolvimento em fases, incluindo data centers, geração de energia, subestações, sistemas de armazenamento de energia por bateria (BESS), refrigeração e infraestrutura de apoio
- Potencial adicional para locação de terrenos à beira-mar / desenvolvimento de lotes externos para usuários do setor marítimo ou industrial

POTENCIAL DO DATA CENTER E DO CAMPUS DE ENERGIA

A dimensão e o ambiente industrial do imóvel oferecem uma oportunidade de avaliar um campus de infraestrutura de IA verticalmente integrado, que poderia combinar:

- IA / Centros de dados em hiperescala
- Geração de gás natural no local
- Subestações e infraestrutura elétrica
- Armazenamento de energia em baterias
- Infraestrutura de refrigeração e água
- Fibra / Conectividade
- Aplicações em apoio industrial e marítimo

A capacidade potencial de geração de 1.000 MW deve ser vista estritamente como um cenário de desenvolvimento que precisa ser confirmado por meio de análises de fornecimento de gás, estudos de concessionárias, projetos de engenharia, modelagem de emissões, licenciamento e aprovações finais.

TARGET PRICE

\$ 75,000,000

GROSS REVENUE

\$ 188,300,000

EBITDA

\$ 169,300,000

BUSINESS TYPE

Centros de dados

COUNTRY

Estados Unidos

BUSINESS ID

L#20261142

REQUISITO CRÍTICO DE DIREITO

O zoneamento e as autorizações para o data center precisam ser garantidos antes do início das obras.

O comprador vai precisar de uma confirmação por escrito das autoridades competentes sobre a viabilidade do data center proposto, da geração de energia no local, das subestações, do sistema de armazenamento de energia por bateria (BESS), da infraestrutura de refrigeração e das melhorias nas redes de serviços públicos associadas.

Dependendo da decisão final, o projeto pode precisar de aprovação de uso condicional, modificação do PUD, rezonamento, isenção ou outras medidas de autorização

Assim, a aquisição deve ser estruturada sujeita a uma análise satisfatória do zoneamento e das autorizações necessárias.

VISÃO GERAL DA TRANSAÇÃO

Item	Detalhes
Localização	Flórida
Tipo de ativo	Terreno industrial à beira-mar
Área total do terreno	187,89 acres
Área potencial de terras altas	~84 acres, sujeito a verificação
Possíveis usos	IA / Data Center em hiperescala e Campus de Energia
Escala de geração potencial	Até cerca de 1.000 MW, dependendo da viabilidade e das aprovações
Preço pedido	75 milhões de dólares
Tipo de transação	Aquisição pelo lado comprador
Status	Sujeito à análise de zoneamento, ambiental, de serviços públicos e técnica

Item de linha	Y1	Y2	3º ano	4º ano	5º ano	Y6 (Estabilizado)	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
Receita operacional bruta										
Aluguel de capacidade de TI no atacado	—	—	174.0	356.7	549.3	563.1	577.1	591.6	606.4	621.5
Gama de gerenciamento de energia	—	—	11.8	24.3	37.4	38.4	39.3	40.3	41.3	42.4
Contrato de arrendamento de terreno em área marítima	—	—	2.5	2.6	2.6	2.7	2.8	2.8	2.9	3.0
Receita total	—	—	188.3	383.6	589.3	604.2	619.2	634.7	650.6	666.9
Custo dos Produtos Vendidos (COGS)										

Item de linha	Y1	Y2	3ºano	4º ano	5º ano	Y6 (Estabilizado)	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
Operação e Manutenção de Usinas de Energia	—	—	(6.5)	(13.5)	(20.5)	(21.0)	(21.5)	(22.1)	(22.6)	(23.2)
Engenharia de Instalações e Sistemas Críticos	—	—	(2.5)	(5.0)	(7.8)	(8.0)	(8.2)	(8.4)	(8.6)	(8.8)
Custo total dos produtos vendidos	—	—	(9.0)	(18.5)	(28.3)	(29.0)	(29.7)	(30.5)	(31.2)	(32.0)
Lucro bruto	—	—	179.3	365.1	561.0	575.2	589.5	604.2	619.4	634.9
Margem bruta (%)	—	—	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%
Despesas operacionais (SG&A)										
Impostos sobre imóveis	(1.5)	(1.8)	(5.5)	(11.0)	(17.0)	(17.4)	(17.9)	(18.3)	(18.8)	(19.3)
Seguro de bens e acidentes	(1.0)	(1.2)	(3.0)	(5.0)	(7.0)	(7.2)	(7.3)	(7.6)	(7.7)	(7.9)
Administração e Segurança do Campus	—	—	(1.5)	(2.5)	(3.5)	(3.6)	(3.7)	(3.8)	(3.9)	(4.0)
Despesas operacionais totais	(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
Margem EBITDA (%)	—	—	89.9%	90.4%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%	90.5%
Depreciação e amortização (D&A)	—	—	(57.9)	(115.8)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)	(173.7)
Lucro operacional (EBIT)	(2.5)	(3.0)	111.4	230.8	359.8	373.3	386.9	400.8	415.3	430.0
Margem operacional (%)	—	—	59.2%	60.2%	61.1%	61.8%	62.5%	63.2%	63.8%	64.5%
Lucro antes dos impostos (EBT)	(2.5)	(3.0)	111.4	230.8	359.8	373.3	386.9	400.8	415.3	430.0
Despesa com imposto de renda (25,0%)*	0.0	0.0	(26.5)	(57.7)	(90.0)	(93.3)	(96.7)	(100.2)	(103.8)	(107.5)
Lucro líquido	(2.5)	(3.0)	84.9	173.1	269.8	280.0	290.2	300.6	311.5	322.5
Margem de lucro líquido (%)	—	—	45.1%	45.1%	45.8%	46.3%	46.9%	47.4%	47.9%	48.4%

Todo o potencial de desenvolvimento, capacidade de infraestrutura e números de geração são indicativos e estão sujeitos a verificação independente. Estudos de

viabilidade, confirmação da concessionária, obtenção de licenças, aprovações de zoneamento/autorizações e due diligence satisfatória. Não se garante que o local já tenha todas as autorizações necessárias para o desenvolvimento de um data center.

AVISO IMPORTANTE E DECLARAÇÃO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Esse modelo financeiro preliminar e essa análise de desenvolvimento foram elaborados exclusivamente para fins ilustrativos e conceituais de avaliação de projetos. Esse documento não constitui uma oferta de venda, uma solicitação de oferta de compra nem uma recomendação de investimento. Todas as projeções, estimativas, custos de construção, capacidades de geração de energia, premissas de cronograma e métricas de receita são indicativas e baseiam-se em dados preliminares de terceiros, sujeitos a uma validação abrangente nos aspectos técnicos, ambientais, civis e jurídicos.

O imóvel em questão é, no momento, um terreno industrial não urbanizado e não está habilitado para uso como centro de dados ou geração privada de energia. A concretização do projeto depende da aprovação de alterações no zoneamento/PUD, delimitações de áreas úmidas, licenças de qualidade do ar do Título V, estudos de interconexão de gás, estudos de interconexão elétrica e direitos de consumo de água. Condições geotécnicas imprevistas, restrições relacionadas a gasodutos, mudanças nas tarifas, prazos de entrega da cadeia de suprimentos (por exemplo, entrega de turbinas e transformadores) e restrições ambientais afetarão significativamente os resultados reais.

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