

EQI Asset

GD Seropédica

Outubro, 2022



EQI
ASSET

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Características da Oferta

Tomador	KWP GD RIO 1 SPE LTDA
Uso dos Recursos	Os recursos serão utilizados para o CAPEX das usinas UFV 06, UFV 07, UFV 08 expansão, fundo de juros, reserva e despesas
Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Oferta	Instrução CVM nº 476
Valor de Investimento	R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais), tranche única
Prazo da Operação	10 anos; <i>duration</i> : 4 anos
Amortização do Principal	Mensal
Carência do Principal	12 meses
Taxa de Juros	IPCA + 11% a.a.
Periodicidade de Juros	Mensal, a partir da liquidação financeira da Oferta
Direito de Preferência	Durante a vida da operação, a EQI Asset possuirá preferência em operações de mercado de capitais

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Características da Oferta

Garantias	• Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros referentes aos contratos de locação de imóvel celebrados com os condomínios • Alienação fiduciária de 100% das cotas da SPE detentora das usinas • Alienação fiduciária de 100% da UFV 08 • Aval – holding da Diferencial Energia • Aval – holding da KWP Energia Solar • Aval dos sócios Marcela Antunes de Rezende Fiuza Lima, André Marchiori, Ney Alexandre Fiuza Lima • Fundo de Reserva: 12 PMTs de juros do CRI (aprox. R\$5,1 mi). Após o pagamento da primeira parcela de amortização, o saldo mínimo será equivalente à 3 PMTs do CRI (aprox. R\$2,5 mi) • Fundo de despesas: R\$110 mil
Covenants	• Após o início do pagamento dos créditos oriundos do empreendimento, será aplicável o seguinte <i>covenant</i> em períodos de verificação a cada 12 meses: Índice de cobertura do serviço da dívida (ICSD) $\geq 1,2x$
Devedores	• Condomínios residenciais e comerciais de alto padrão no Rio de Janeiro/RJ
Lastro	• Contrato de locação de equipamentos e O&M do sistema de geração distribuída de energia elétrica
Multa de Pré-pagamento	• Facultativo observada a multa equivalente à 2,5% no 1º e 2º ano, 2,0% no 3º e 4º ano, 1,5% no 5º e 6º ano, 1,0% no 7º e 8º ano, 0,5% a partir do 9º ano
Outras obrigações	• Apresentação de informações operacionais sobre a operação de energia (contendo informações sobre a geração média efetiva (MWm), relatório de obras, dentre outros pontos) • Apresentação de <i>reports</i> trimestrais
Agente Fiduciário	• A definir

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

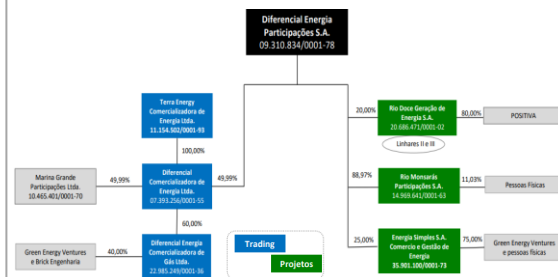
Descritivo dos Sócios da Operação – Diferencial Energia

Atividades

- **Geração de energia:** atua como investidora, *advisor* e desenvolvedora de projetos de geração de energia que participam nos leilões regulados, realizando a concepção, desenvolvimento, estruturação, implementação e acompanhamento das usinas
- **Comercialização de energia:** atua através da Diferencial Comercializadora, oferecendo soluções para clientes no mercado de livre de energia. A comercializadora gera resultado à partir do *spread* na compra e venda de energia, *trade* direcional, ajustes de posição de contrato e financiamento dos clientes / operações de pré-pagamento de energia
- **Comercialização de gás:** presta serviço ao longo da cadeia do gás natural (*reservoir to wire*), que envolve a produção, escoamento, processamento, transporte, distribuição e consumo do gás. Os clientes finais são usinas termoeletricas ou não termoeletricas – demanda industrial, veicular, comercial, residencial, unidades de refino de petróleo, etc
- **Eficiência energética:** prospecção e desenvolvimento de projetos de energia, envolvendo adequação de contratos, modernização de equipamentos, geração de energia (solar, biogás, cogeração, etc), gestão de energia, etc

Números e Organograma

- Fundação: 2005
- Em 2021:
 - Faturamento: R\$372mi
 - Energia Comercializada: 1,3 GWh
- **Trading:** a holding Diferencial Energia Part. mais a pessoa física dos sócios controladores (Marina Grande Part.) detém 100% da Diferencial Comercializadora e 60% da comercializadora de gás
- **Projetos:** detém participação nas UTEs Linhares II e III. Comprou 25% da Energia Simples S.A. em 2021, que atua em eficiência energética



Clientes +50 contratos de LP ativos



Fornecedores Diferencial Comercializadora



LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Diferencial Projetos

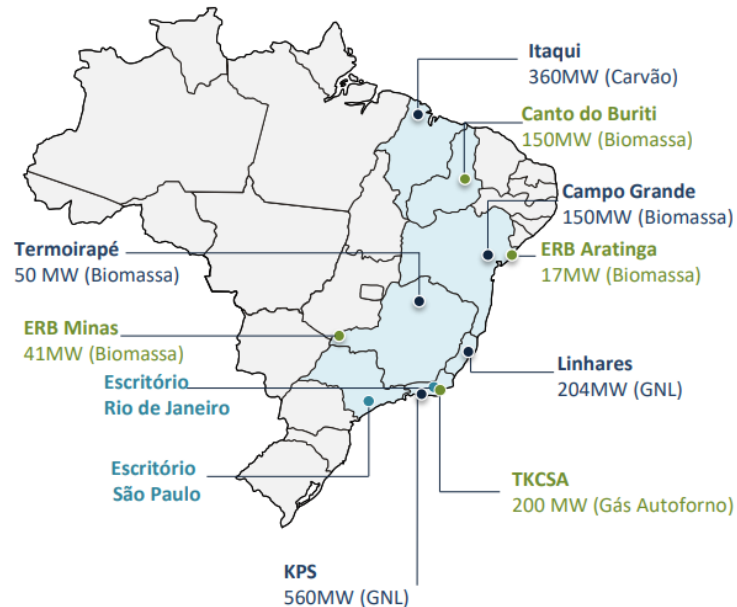
Projetos de Geração

- A Diferencial alocou 1.732 MW em leilões regulados
- A companhia atua como consultora e desenvolvedora de projetos de geração de energia
- A principal *expertise* da companhia é o desenvolvimento de termoeletricas à gás. No entanto, também desenvolve PCHs, térmicas à carvão e usinas de biomassa
- Hoje a empresa possui 1.252 MW de projetos em operação comercial e 306 MW em desenvolvimento com gás natural:
 - UTE Linhares II: 204 MW
 - UTE Linhares III: 102 MW

Leilões Regulados

Advisor		Usina	Capacidade Instalada	PPA	Energia Alocada MWméd
	1	TKCSA	490	15 anos	200
	2	ERB Aratinga	17	25 anos	17
	3	ERB Minas	41	25 anos	41
	4	Canto do Buriti	150	25 anos	150
		Total	698	-	408
Developer		Usina	Capacidade Instalada	PPA	Energia Alocada MWméd
	1	Porto Itaquí	360	15 anos	360
	2	Linhares	204	15 anos	204
	3	Campo Grande	150	25 anos	150
	4	Termoirapé	50	25 anos	50
	5	Karpowership	560	44 meses	560
		Total	764	-	764
Pipeline		Usina	Capacidade Instalada	PPA	Energia Alocada MWméd
	1	Linhares II	200	-	-
	2	Linhares III	102	-	-
	3	UTE Termo JK	50	-	-
	4	Termoirapé II	50	-	-
		Total	402	-	-

Localização dos Sites Advisor + Developer



LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Diferencial Projetos

UTE Linhares

- Nome: UTE LORM Luiz Oscar Rodrigues de Melo
- Localização: Linhares, Espírito Santo
- Diferencial foi responsável pela concepção, desenvolvimento, estruturação do projeto, implementação e acompanhamento da operação
- Capacidade instalada: 204 MW
- Período do PPA: 15 anos (Leilão A-3 de 2008)
- Operação comercial: Janeiro /2011



UTE Porto do Itaqui (Termomaranhão)

- Localização: São Luís, Maranhão
- Diferencial foi responsável pela concepção, desenvolvimento e estruturação do projeto
- Capacidade instalada: 360 MW
- Período do PPA: 15 anos (Leilão A-5 de 2007)
- Operação comercial: Fevereiro/2013



UTE do Atlântico (ThyssenKrupp CSA)

- Localização: Rio de Janeiro, Rio de Janeiro
- Diferencial executou a avaliação econômico-financeiro do projeto e foi responsável pela estruturação regulatória e comercial
- Cogeração com 490 MW de capacidade instalada, utilizando gás de alto forno e vapor de coqueria
- 200 MW médios alocados no leilão de energia nova e 290 MW de autoprodução
- Período do PPA: 15 anos (Leilão A-5 de 2006)
- Valor nominal: R\$ 3,6 bilhões
- Operação comercial: Janeiro/2011



LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

KWP Energia Solar

Descrição

- Fundada em 2016, a companhia desenvolve soluções para reduzir os custos de empresas e condomínios com a conta de luz através do desenvolvimento, construção e operação de usinas solares na modalidade de geração distribuída
- A companhia tem o *track record* de desenvolvimento de 29 usinas fotovoltaicas no Rio de Janeiro que totalizam 5MWp, sendo 6 usinas próprias com potência instalada totalizando 3,7MWp e 23 usinas para terceiros com potência instalada totalizando 1,3MWp. A maior usina da companhia, a UFV KWP 08 com 2,16MWp de potência, será 100% alienada para a operação
- As usinas próprias da companhia se concentram na baixada fluminense, região metropolitana do Rio de Janeiro, nos municípios de Queimados, Nova Iguaçu e Duque de Caxias, sendo municípios praticamente vizinhos

Track record

#	Usina	Propriedade	Status	Localização	Potência (Wp)	Qtde de Mód.	Potência Nom. (KWp)
1	UFV KWP 01	Própria	Operacional	Queimados – RJ	330	3.644	1.203
2	UFV KWP 02	Própria	Operacional	Nova Iguaçu – RJ	370	330	122
3	UFV KWP 03	Própria	Operacional	Duque de Caxias – RJ	345	290	100
4	UFV KWP 04	Própria	Operacional	Duque de Caxias – RJ	325	325	106
5	UFV KWP 05	Própria	Operacional	Nova Iguaçu – RJ	370	88	33
6	UFV KWP 08	Própria	Não Operacional	Seropédica – RJ	650	3.328	2.163
7	DMB 1	Terceiros	Não Operacional	Duque de Caxias – RJ	330	384	127
8	DMB 2	Terceiros	Não Operacional	Duque de Caxias – RJ	330	384	127
9	DMB 7	Terceiros	Não Operacional	Duque de Caxias – RJ	330	380	125
10	MB - Bingen I e II	Terceiros	Não Operacional	Duque de Caxias – RJ	410	177	73
11	MB - Eco Caxias	Terceiros	Não Operacional	Duque de Caxias – RJ	410	179	73
12	MB - Imperial	Terceiros	Não Operacional	Duque de Caxias – RJ	410	26	11
13	MB - São Cristóvão	Terceiros	Não Operacional	Duque de Caxias – RJ	410	242	99
14	MB - Eco Magé	Terceiros	Não Operacional	Magé – RJ	410	242	99
15	MB - M. Naya Residencial	Terceiros	Não Operacional	Petrópolis – RJ	410	28	11
16	MB - M. Naya Residencial 2	Terceiros	Não Operacional	Petrópolis – RJ	370	180	67
17	MB - União II	Terceiros	Não Operacional	Petrópolis – RJ	410	112	46
18	M. Rezende - Residencial	Terceiros	Não Operacional	Niterói – RJ	410	46	19
19	W. Peres	Terceiros	Não Operacional	Valença – RJ	650	70	46
20	A. Reis	Terceiros	Não Operacional	Teresópolis – RJ	410	16	7
21	Parmezão	Terceiros	Não Operacional	Rio de Janeiro – RJ	410	525	215
22	R. Chamarelli	Terceiros	Não Operacional	Rio de Janeiro – RJ	370	54	20
23	A. Scofano	Terceiros	Não Operacional	Rio de Janeiro – RJ	410	78	32
24	R. Saad	Terceiros	Não Operacional	Petrópolis – RJ	410	28	11
25	M. Salek Residencial	Terceiros	Não Operacional	Petrópolis – RJ	335	12	4
26	Guilherme Residencial	Terceiros	Não Operacional	Petrópolis – RJ	410	18	7
27	G. Popo	Terceiros	Não Operacional	Nova Iguaçu – RJ	410	28	11
28	A. M.	Terceiros	Não Operacional	Nova Iguaçu - RJ	410	34	14
29	F. Loja	Terceiros	Não Operacional	Duque de Caxias - RJ	410	60	25
Total		-	-	-	11.665	11.308	4.995

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Demonstrações Financeiras

R\$ Mil	2020	2021
Balanco Patrimonial		
Ativo Circulante	85.855	62.804
Caixa e Eqv.	22.881	12.102
Contas a receber	51.375	34.328
Adiantamentos a Fornecedores	1.432	3.381
Ativo não circulante	41.978	43.855
Contas a receber	13.467	13.467
Investimentos	10.264	10.867
Ativo Fixo	4.834	4.840
Total do Ativo	127.833	106.659

Passivo Circulante	70.834	49.258
Fornecedores	48.577	27.035
Adiantamentos de clientes	2.741	2.096
Dívida Curto Prazo	7.527	6.974
Passivo não Circulante	17.260	19.486
Dívida de Longo Prazo	4.948	9.292
Débitos com partes relacionadas	6.933	4.821
Outras contas a pagar	5.138	5.127
Patrimônio Líquido	39.738	37.915
Capital Social	40.815	40.815
Participação de não controladores	6.372	6.333
Prejuízos acumulados	-14.995	-9.949
Total do Passivo + PL	127.833	106.659

Liquidez Corrente	1,21x	1,27x
Dívida Líquida	-10.405	4.164

R\$ Mil	2020	2021
Demonstração de Resultado		
Receita Líquida	323.518	337.730
Custos	-314.106	-333.679
Depreciação	-44	-49
Lucro Bruto	9.368	4.001
SG&A	-3.455	-6.344
Resultado Operacional	5.913	-2.342
Resultado Financeiro	-676	-418
Impostos	-867	558
Resultado Líquido	5.047	-1.784

Fluxo de Caixa		
Fluxo de Caixa Operacional	1.815	-3.587
Resultado Operacional	1.547	4.599
Variação Capital Giro	268	-8.186
Fluxo Caixa Investimento	22.790	-995
Capex	22.835	-941
Aumento Intangível	-45	-55
Outros Investimentos	0	0
Fluxo de Caixa Financiamento	-11.343	-6.196
Aumento de Dívida	-10.444	3.135
Juros Pagos	-240	-496
Partes Relacionadas	-659	-8.835
Fluxo Caixa livre	13.261	-10.779

EBITDA	5.958	-2.293
Margem EBITDA	1,8%	-0,7%
Dívida Líq / EBITDA	-1,74x	-1,81x

Diferencial Energia Participações S.A.

Contas a receber: os créditos por comercialização de energia elétrica representam R\$33,2mi ou 69% do saldo total, enquanto a prestação de consultoria regulatória na área de energia representa R\$14,6mi ou 31% do saldo total.

Investimentos: relacionada à participação nas UTEs Linhares II e III no ES através da Rio Monsarás Participações Ltda. (R\$7,6mi / 88,97%) e na Diferencial Comercializadora (R\$4,9mi / 50,00%), além de uma pequena parcela na investida de eficiência energética, Energia Simples S.A. (R\$0,2k / 25,00%).

Ativo Fixo: ativo imobilizado em curso.

Fornecedores: obrigações por aquisição de energia elétrica da Diferencial Comercializadora.

Dívida: linhas de financiamento e capital de giro junto ao SICRED (R\$4,8mi), Banco Daycoval (R\$3,4mi), CEF (R\$3,3mi), Banco Guanabara (R\$2,6mi), Itaú (R\$2,0mi) e Banrisul (R\$0,1mi).

Débitos com partes relacionadas: contas a pagar junto à acionistas pessoas físicas.

Fluxo de caixa: companhia realizou desinvestimento de R\$23mi em 2020, vem quitando débitos com partes relacionadas e emitiu dívida para financiar as suas operações.

Companhia possui bons indicadores de liquidez, com liquidez corrente acima de 1,2x, D/E = 0,4x, saldo de caixa de R\$12mi frente à uma dívida de curto prazo de R\$7mi.

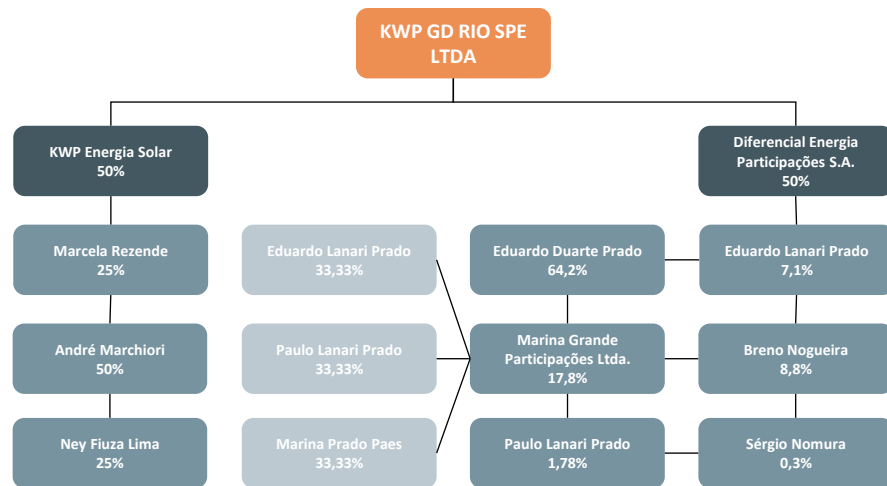
DFs auditadas pela INDEP Auditores Independentes S/S.

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Organograma Societário - SPE

- Os sócios da SPE da operação, KWP GD RIO 1 SPE LTDA, são a **KWP Energia Solar Ltda (50%)** e **Diferencial Energia Participações S.A. (50%)**.
- Os sócios da KWP Energia Solar Ltda são André Marchiori (50%), Marcela Rezende (25%) e Ney Fiuza Lima (25%).
- André Marchiori é sócio fundador** e responsável pelo **comercial** da **KWP Energia**. **Marcela Rezende é sócia e controller** na **KWP Energia**. Possui 15 anos de experiência no mercado financeiro, com passagens pelo Banco Prosper, Gulf Capital Partners e Cypress. **Ney Fiuza Lima é sócio fundador e diretor de engenharia**, responsável pelo planejamento e execução das obras das usinas da **KWP Energia**. Possui mais de 20 anos de atuação no mercado de construção civil com experiência em controle e gerenciamento de obras.
- Os sócios da Diferencial Energia Participações S.A. são Eduardo Duarte Prado (64,2%), Eduardo Lanari Prado (13,0%), Paulo Lanari Prado (7,7%), Mariana Prado Paes (5,9%), Breno Nogueira (8,8%) e Sérgio Nomura (0,3%).
- Eduardo Duarte Prado é sócio e presidente do conselho** do Grupo **Diferencial Energia**, além de ser sócio da Intermesa Trading – empresa de comércio de produtos siderúrgicos – e do Grupo Interoil – empresa de representação comercial de multinacionais no segmento de óleo e gás no Brasil.



- Eduardo Lanari Prado é sócio e CEO** da **Diferencial Energia** e filho do Eduardo Duarte Prado. Possui 20 anos de experiência no setor elétrico e passagens pela Intermesa Trading, Grupo Interoil e El Paso Corporation. Nesse último, participou da implantação das térmicas a gás Araucária (480 MW), Termonorte I & II (404 MW) e Macaé (928 MW).

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Organograma Societário - SPE

- **Paulo Lanari Prado** é **assessor jurídico** da **Diferencial Energia** e filho do Eduardo Duarte Prado. Possui 20 anos de experiência em direito empresarial. Foi advogado na Castro, Barros, Sobral, Gomes Advogados, ThyssenKrupp CSA Siderúrgica do Atlântico Ltda., Felsberg & Associados Advogados e Linklaters.
- **Breno Nogueira** é **sócio diretor e fundador** da **Diferencial Energia** possui 20 anos de experiência no setor elétrico. Foi sócio fundador da Delta Comercializadora de Energia onde por 4 anos foi responsável por operações de escritório intermediário, estruturando transações de comercialização de energia e precificando produtos derivados.
- **Sérgio Nomura** é **sócio diretor** da **Diferencial Energia** e possui mais de 20 anos de experiência no setor elétrico. Além da UTE Linhares I, Sergio Nomura trabalhou no desenvolvimento dos seguintes projetos em implantação: usina a carvão de 350 MW – Itaqui e uma potência cicloviária combinada com gás de alto forno e vapor do processo da siderúrgica 490 MW – CSA (Thyssen Krupp). Desenvolveu os projetos da UTE Pecem 700 MW (MPX), UTE Manaus 400 MW (El Paso), UTE Porto Velho I & II , 404 MW (El Paso), UTE Macae 922 MW (El Paso) e UTE Eletrobolt 359 MW (Enron). Participou da implantação e construção do gasoduto da Bolívia ao Brasil.

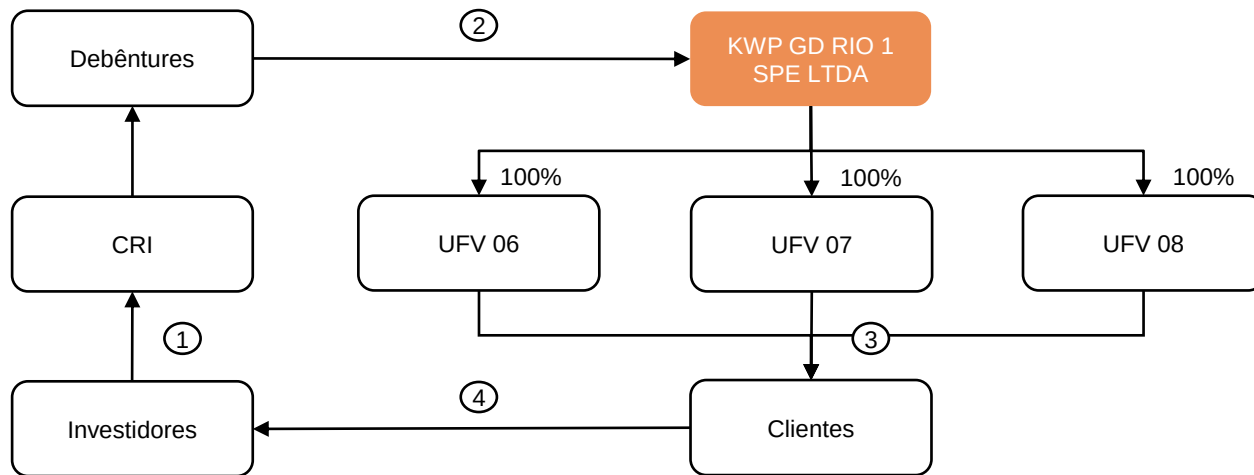
LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Fluxo da Operação

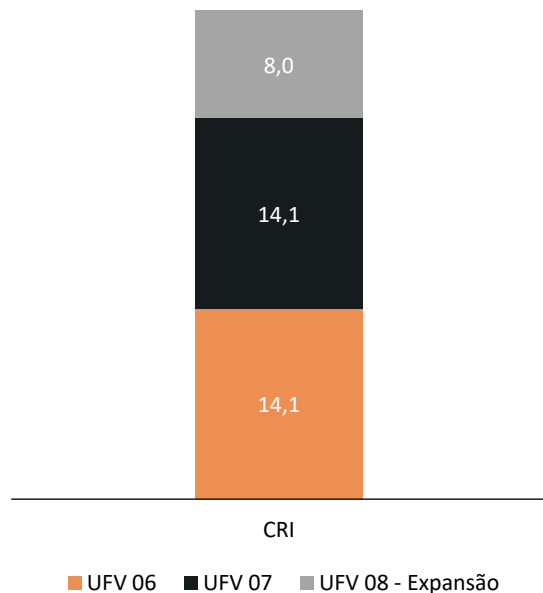
Passo a Passo

- 1) Investidor compra CRI lastreado em debêntures;
- 2) Recurso é cedido para a emissora da operação para fins de reembolso de despesas passadas e gastos futuros com o desenvolvimento de 3 usinas de geração distribuída de energia elétrica;
- 3) O cliente das usinas paga pela locação e O&M dos equipamentos e pela sublocação da terra. O recurso fica retido no patrimônio segregado do CRI;
- 4) O pagamento realizado pelo cliente é utilizado para fazer frente a parcela do CRI.



LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

Usos e Fontes



Usos

- Desembolso de R\$36,2mi em tranche única para a construção três UFVs, conforme abaixo:
 - UFV 06: R\$14,1 mi (3,3 MWp)
 - UFV 07: R\$14,1 mi (3,3 MWp)
 - UFV 08 – Expansão: R\$8,0 mi (2,2 MWp)
- O capex das usinas somado ao fundo de juros de 12 PMTs, fundo de reserva de 3 PMTs, fundo de despesas, custos de estruturação e verba adicional para acomodar estouro de obra, engenharia do proprietário, estudo de compactação e sondagem do solo, etc – totaliza o valor da emissão de R\$ 47mi.
- Alocação de capital: a usina UFV 08 está operacional e será 100% alienada para a operação, configurando como aporte de equity pelos sócios da SPE. Valor estimado da UFV 08 à preço de custo: $R\$4,4\text{mi} / \text{MW} * 2,16 \text{ MWp} = R\$9,5\text{mi}$. Logo, a parcela de equity seria equivalente à 20% ($R\$9,5\text{mi} / R\$47\text{mi}$).

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Garantias e Covenants

Garantias

- Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros referentes aos contratos de locação de imóvel celebrados com os condomínios
- Alienação fiduciária de 100% das cotas da SPE detentora das usinas
- Alienação fiduciária de 100% da UFV 08
- Aval – holding da Diferencial Energia
- Aval – holding da KWP Energia Solar
- Aval dos sócios Marcela Antunes de Rezende Fiuza Lima, André Marchiori, Ney Alexandre Fiuza Lima
- Fundo de Reserva: 12 PMTs de juros do CRI (aprox. R\$5,1 mi). Após o pagamento da primeira parcela de amortização, o saldo mínimo será equivalente à 3 PMTs do CRI (aprox. R\$2,5 mi)
- Fundo de despesas: R\$110 mil

Covenants

- Após o início do pagamento dos créditos oriundos do empreendimento, será aplicável o seguinte *covenant* em períodos de verificação a cada 12 meses:
Índice de cobertura do serviço da dívida (ICSD) $\geq 1,2x$

Pré-pagamento

- Facultativo observada a multa equivalente à 2,5% no 1º e 2º ano, 2,0% no 3º e 4º ano, 1,5% no 5º e 6º ano, 1,0% no 7º e 8º ano, 0,5% a partir do 9º ano

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

O Empreendimento

Descrição

- O empreendimento consiste na **construção e instalação de 3 usinas solares fotovoltaicas (UFVs)** para geração de energia elétrica na modalidade de **microgeração** distribuída que atenderão **condomínios residenciais e comerciais de alto padrão** no Rio de Janeiro. Além disso, uma **usina já operacional** com capacidade instalada de **2,2MWp (UFV 08)** será alienada para a operação
- Os contratos de PPA possuem **prazos de 10 anos** contados a partir da data de início da compensação e foram firmados na modalidade de geração distribuída
- Os contratos de locação e O&M dos equipamentos possuem **multa de 30%** do valor remanescente do contrato
- A KWP GD RIO 1 SPE LTDA será a única detentora das UFVs
- As plantas de geração estão localizadas no município de **Seropédica, Rio de Janeiro**
- A receita mensal projetada é de R\$1,2mi x R\$0,8mi de fluxo de caixa operacional mensal x R\$0,6mi de PMT
- A geração projetada é de **16,7GWh anual** correspondente à um fator de capacidade de 18,5%
- EPC e O&M: KWP Energia Solar
- Equipamentos: módulos Canadian 655W – 660W, inversores Canadian 650 e estrutura MetalLight - fixa em solo

Resumo dos Projetos

# Empreendimento	Localização	Concessionária	Cap. Instalada (MWp)	Capex (R\$mi/MWp)	Proj Receita Mês (R\$mil)	Est. Prod. Ano (MWh)	Fator de Cap.
1 UFV 06	Seropédica/RJ	Light	3,3	4,3	350	5.040	18,5%
2 UFV 07	Seropédica/RJ	Light	3,3	4,3	350	5.040	18,5%
3 UFV 08	Seropédica/RJ	Light	2,2	5,4	230	3.300	18,5%
4 UFV 08 Exp	Seropédica/RJ	Light	2,2	3,7	230	3.300	18,5%
Total	-	-	10,9	4,4	1.160	16.680	18,5%

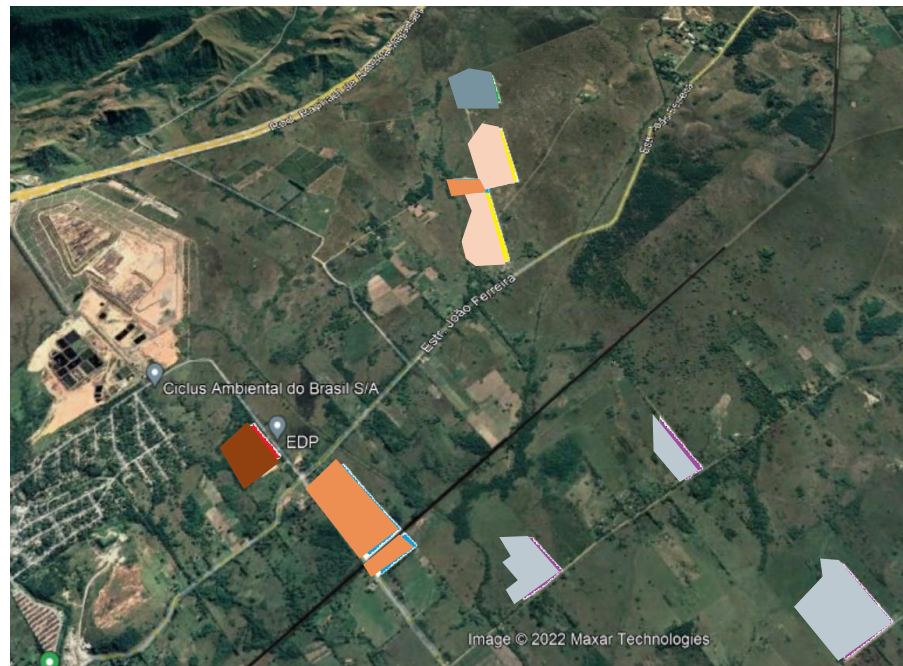
LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

O Empreendimento

Descrição

- Os ativos da operação estão situados em uma fazenda que se tornou polo de desenvolvimento de usinas fotovoltaicas para geração distribuída.
- Os terrenos das **UFVs 06, 07 e 08** possuem usinas fotovoltaicas vizinhas, à saber:
 - GD Solar / E1 Energias Renováveis**
 - UFV RJ I: cap. Instalada 5MWp, *offtaker* TIM
 - UFV RJ II: cap. Instalada 5MWp, *offtaker* TIM
 - Green Yellow Energia / EDP:**
 - Offtaker* Grupo Profarma
 - Igreja Universal do Reino de Deus**
 - Desconhecidas**
- A fazenda possui segurança própria. Quaisquer benfeitorias de valor da UFV 08 são deslocadas para um almoxarifado no município vizinho de Queimados.

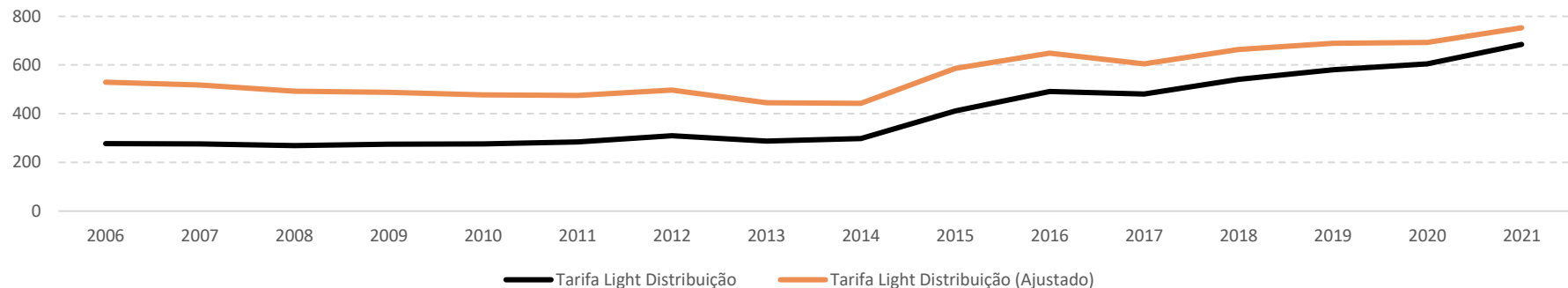


MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Contexto de Mercado

Descrição

- Analisamos a série histórica da tarifa da Light que é a concessionária de distribuição local onde será desenvolvido o empreendimento
- Trouxemos os valores históricos à valor presente pela inflação para fins de comparabilidade
- Observamos que a tarifa da Light é reajustada à inflação ao longo do tempo. A tarifa média praticada no acumulado de 2022 até Julho foi de R\$777/MWh
- A menor tarifa observada considerando a série histórica ajustada foi de R\$473/MWh em 2014



Descrição	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Média	Máximo	Mínimo
Tarifa Light*	277	276	269	275	276	284	310	287	297	411	492	481	541	580	605	699	777	420	777	269
IPCA	3%	4%	6%	4%	6%	7%	6%	6%	6%	11%	6%	3%	4%	4%	5%	10%	10%	-	-	-
IPCA Acumulado	101%	98%	93%	87%	83%	77%	71%	65%	59%	53%	42%	36%	33%	29%	25%	20%	10%	-	-	-
Tarifa Light (Ajustado)*	557	546	520	516	505	504	529	473	473	627	698	653	718	748	754	839	856	619	856	473

* em R\$/MWh

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

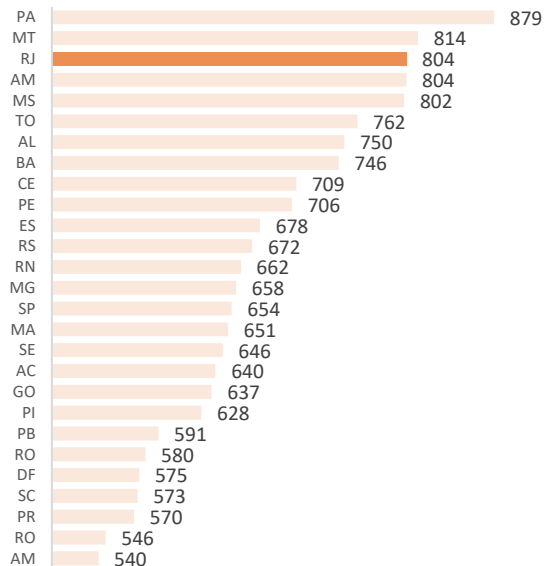
MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Contexto de Mercado

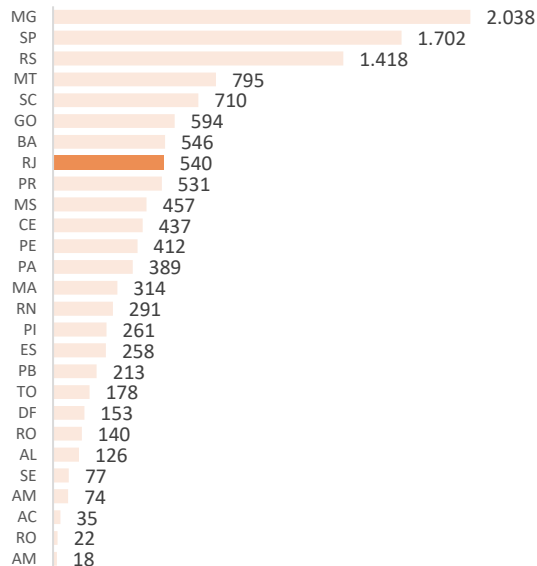
Descrição

- O Rio de Janeiro é o estado com a 3ª maior tarifa de energia e o 8º maior em capacidade de geração distribuída (GD) no Brasil. A cidade do Rio de Janeiro é a 5ª maior em capacidade de geração distribuída no Brasil

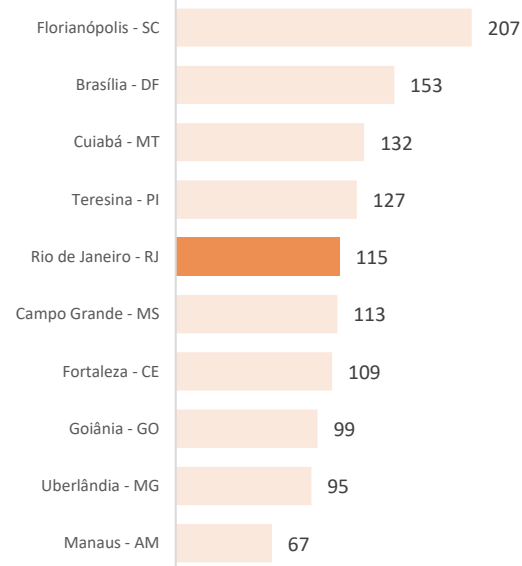
Tarifa Média – R\$/MWh



Ranking Estadual – Potência Instalada em GD (MW)



Ranking Municipal – Potência Instalada em GD (MW)



LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Setor de Geração de Energia no Brasil

Geração Distribuída e Centralizada

Energia Centralizada

A geração centralizada é caracterizada por centrais de produção de energia elétrica com grandes capacidades instaladas. No entanto, apesar da grande capacidade de produzir eletricidade, estas usinas localizam-se muito longe dos grandes centros de consumo necessitando longas e custosas linhas de transmissão

Energia Distribuída

O conceito de geração distribuída, ou GD, pode ser caracterizada pela produção de eletricidade mais próxima ao centro de consumo, com necessidade significativamente reduzida da etapa de transmissão, que exige altos investimentos

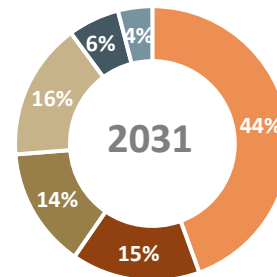
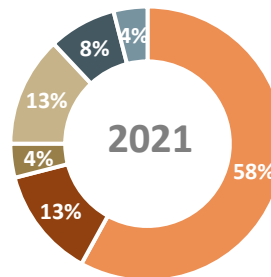
Investimento Esperado por Fonte (2021-2029)

Fonte	R\$ bi	%
Hidro	16,6	6,9%
Eólica	100,8	42,2%
Solar	24,5	10,3%
Biomassa + SHP	17,9	7,5%
Outros	17,9	7,5%
Total	238,7	100,0%

Fontes renováveis representam 66,9% dos investimentos projetados

Fontes Solares Aumentarão significativamente sua Contribuição

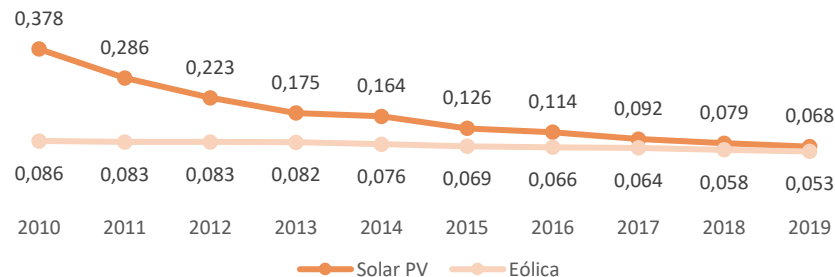
- Hidrelétricas
- UTE
- MMGD¹
- Eólica + Solar
- Biomassa
- PCH²



Nota: (1) Micro e mineração distribuída, (2) Pequenas centrais Hidrelétricas. Fonte: Itaú BBA, CCE e Eleven Financial Research, Valor Econômico

Diminuição dos custos de instalação de painéis solares

LCOE de projetos solares e eólicos (USD/kWh)

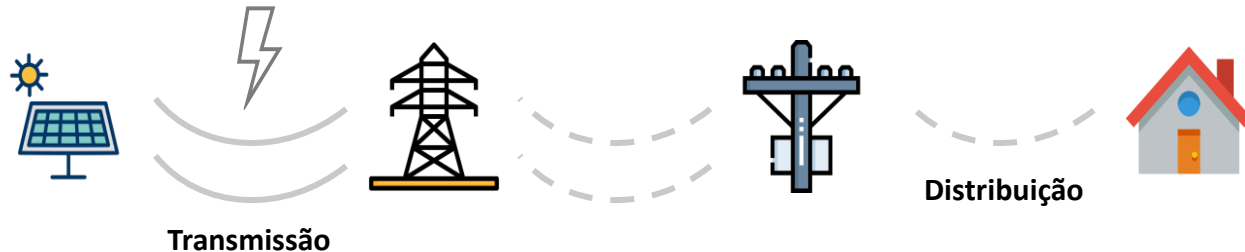


LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

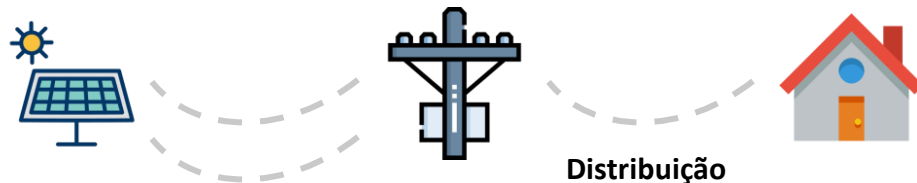
Geração Centralizada e Geração Distribuída

Geração Centralizada



No modelo tradicional, **Geração Centralizada**, a energia vem de uma grande fonte geradora, sendo necessárias longas linhas de **transmissão** e distribuição para que a energia chegue até o consumidor final. Modelo destinado a grandes consumidores de energia, como indústrias.

Geração Distribuída

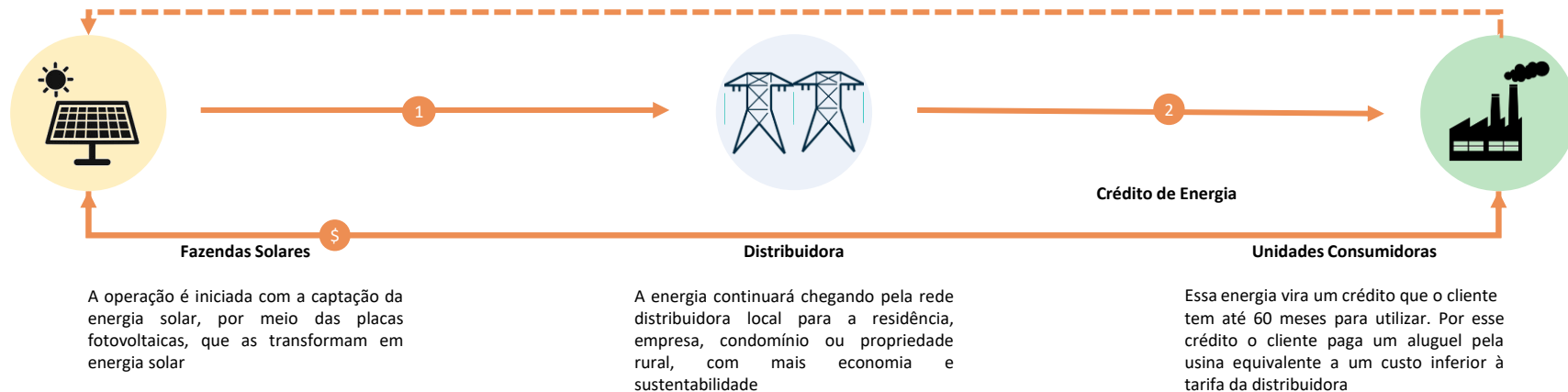


A **Geração Distribuída**, por outro lado, é mais próxima das unidades consumidoras e das subestações das distribuidoras. A usina gera energia e injeta diretamente na rede de distribuição, sem passar pela rede de transmissão.

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Estratégia da Geração Distribuída

Descrição



Vantagens para o cliente



Sem necessidade de investimento



Redução de custo com energia



Sem necessidade de obras



Liberdade de escolha



Sustentabilidade



Sem preocupação com O&M

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Offtakers

Descrição

- Os *ofttakers* são 22 condomínios residenciais e comerciais de alto padrão no Rio de Janeiro. A UFV08 e a sua expansão e parte da UFV 06 já tem contratos assinados. A contratação do restante da energia da UFV 06 e da UFV 07 está condicionada ao andamento do CRI

#	Cliente	Segmento	Usina Geradora	Status	KWh/mês	Tarifa (R\$/KWh)	Receita Mensal (R\$)	Prazo (Meses)
1	Fontvieille	Residencial	UFV 08	Operacional	40.000	0,837	33.484	120
2	Mopi	Escola	UFV 08	Aguardando conexão	23.100	0,895	20.675	120
3	Saint Barth	Residencial	UFV 08	Aguardando conexão	150.931	0,848	128.058	120
4	Espacio Laguna	Residencial	UFV 08	Aguardando conexão	21.538	0,855	18.417	124
5	Cidade Ipanema	Centro Empresarial	UFV 08	Aguardando conexão	38.880	0,862	33.505	120
6	Charles De Gaulle 08	Residencial	UFV 08	Contrato assinado	27.000	0,810	21.870	120
7	Charles De Gaulle 08 Exp	Residencial	UFV 08 Expansão	Contrato assinado	193.000	0,810	156.330	120
8	Clube Caiçaras	Clube	UFV 08 Expansão	Contrato assinado	92.971	0,849	78.895	120
9	Evidence	Residencial	UFV 08 Expansão	Contrato assinado	16.000	0,895	14.320	120
10	Cond. Mandarin	Residencial	UFV KWP 06	Contrato assinado	35.633	0,862	30.707	120
11	Saint Martin	Residencial	UFV KWP 06	Contrato assinado	103.822	0,840	87.210	-
12	Ocean Front	Residencial	UFV KWP 06	Aguardando investimento	125.000	0,850	106.250	-
13	Edifício Argentina	Centro Empresarial	UFV KWP 06	Aguardando investimento	140.000	0,845	118.300	-
14	Riserva Uno	Residencial	UFV KWP 06	Aguardando investimento	125.000	0,860	107.500	-
15	Mourisco	Centro Empresarial	UFV KWP 07	Aguardando investimento	220.000	0,845	185.900	-
16	Fit	Residencial	UFV KWP 07	Aguardando investimento	28.000	0,870	24.360	-
17	Laguna di Mare	Residencial	UFV KWP 07	Aguardando investimento	23.000	0,880	20.240	-
18	Flamengo tower	Centro Empresarial	UFV KWP 07	Aguardando investimento	70.000	0,890	62.300	-
19	Aquarela	Residencial	UFV KWP 07	Aguardando investimento	23.000	0,880	20.240	-
20	Flex Tower	Centro Empresarial	UFV KWP 07	Aguardando investimento	21.000	0,900	18.900	-
21	Riserva Golf	Residencial	UFV KWP 07	Aguardando investimento	135.000	0,860	116.100	-
22	Excellence	Residencial	UFV KWP 07	Aguardando investimento	20.000	0,895	17.900	-
Total			-	-	1.672.875	0,850	1.421.461	-

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Offtakers



FontVieille Península
Av. das Acácias da Península, 607
Barra da Tijuca - RJ



Saint Barth Club Residence
Rua das Bromélias
Barra da Tijuca - RJ



Condomínio Espacio Laguna
R. Deborah Oei Prince
Barra da Tijuca - RJ



Colégio Mopi Tijuca
R. Almirante Cochrane, 66
Tijuca - RJ



Clube dos Caiçaras
Av. Epitácio Pessoa
Lagoa - RJ



Centro Empresarial Charles De Gaulle
Av. Marechal Câmara, 160
Centro - RJ



Condomínio Península Evidence
Av. Flamboyants da Península,
1067
Barra da Tijuca - RJ



Condomínio Mandarin Península
Av. Via Parque
Barra da Tijuca - RJ



Saint Martin Península
R. dos Jacarandás, 300
Tijuca - RJ



Oceanfront Resort
Av. Lúcio Costa, 2930
Barra da Tijuca - RJ

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Offtakers



Edifício Argentina
Praia de Botafogo, 228
Botafogo - RJ



Centro Empresarial Mourisco
Praia de Botafogo, 501
Botafogo - RJ



Riserva Uno
Av. das Américas, 10.333
Barra da Tijuca - RJ



Península Fit
Av. João Cabral de Mello Neto, 350
Barra da Tijuca - RJ



Laguna Di Mare
Rua Antônio Arthur Braga, 100
Barra da Tijuca - RJ



Flamengo Tower
Rua do Catete, 359
Catete - RJ



Aquarela Carioca
Rua do Bispo, 191
Barra da Tijuca - RJ



Flex Tower
Av. Embaixador Abelardo Bueno, 3.330
Barra da Tijuca - RJ



Riserva Golf
Av. das Américas, 100.001
Barra da Tijuca - RJ



Excellence Peninsula
Av. Flamboyants da Península, 1259
Barra da Tijuca - RJ

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Projeção de Resultados

Premissas

- Realizamos a projeção do fluxo de caixa da SPE para os próximos 10 anos, iniciando em Nov/22 e terminando em Dez/37.
- **Receita Bruta:**
 - **Capacidade instalada:** consideramos a UFV 08 operacional desde o início e as UFVs 08 Expansão, UFV 07 e UFV 06 prontas em 6 meses, conforme cronograma de obras da KWP Energia. A potência das usinas totaliza 10,92 MWp, sendo 2,16 MWp da UFV 08, 2,16 MWp da UFV 08 Expansão, 3,3 MWp da UFV 07 e 3,3 MWp da UFV 06. Assumimos uma queda na produtividade das placas de 1% a.a.
 - **Utilização de Capacidade:** consideramos 18,5% para todas as usinas.
 - **Tarifa:** consideramos a média ponderada das tarifas a serem praticadas junto aos 22 *offtakers* da operação. Assumimos as tarifas dos contratos já assinados e dos pré-contratos, cuja formalização depende do avanço do CRI. Os descontos para o consumidor final frente à tarifa da light variaram de 15% a 20%. As tarifas estão líquidas do ICMS de 16,25%.
 - **Encargos setoriais ANEEL:** produto entre a TUSD (Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição) de R\$17,50/kW e a potência nominal dos inversores das usinas.
 - **O&M:** despesas de operação e manutenção das usinas a ser realizada pela KWP.
 - **Arrendamento:** valor de locação do terreno estipulado no contrato de direito de uso de superfície.

Fluxo de Caixa - KWP GD RIO 1 SPE		Total	Fluxo de Caixa - KWP GD RIO 1 SPE		Total
(=) Capacidade Instalada - MWp		11	(=) Receita Bruta - R\$mi		141
(+) UFV 06		3	(+) UFV 06		42
(+) UFV 07		3	(+) UFV 07		42
(+) UFV 08		2	(+) UFV 08		29
(+) UFV 08 Exp		2	(+) UFV 08 Exp		28
(=) Utilização de Capacidade Instalada - MW		18%	(-) Despesas - R\$mi		-26
(+) UFV 06		18%	(-) Encargos Setoriais ANEEL		-20
(+) UFV 07		18%	(-) O&M		-2
(+) UFV 08		18%	(-) Seguros Patrimoniais		0
(+) UFV 08 Exp		18%	(-) Arrendamento		-3
(=) Energia Gerada - MWh		165.897	(=) Fluxo de Caixa Operacional		115
(+) UFV 06		49.605	(=) Fluxo de Caixa dos Investimentos		-36
(+) UFV 07		49.605	(-) Capex		-36
(+) UFV 08		34.218	(=) Fluxo de Caixa dos Financiamentos		-29
(+) UFV 08 Exp		32.469	(+) Captação		47
(=) Tarifa - R\$/MWh		850	(-) Juros		-28
(+) UFV 06		850	(-) Amortização		-47
(+) UFV 07		850	(-) Outros Custos		-1
(+) UFV 08		850	(=) Fluxo de Caixa		50
(+) UFV 08 Exp		850			

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Projeção de Resultados

Descrição

- Tendo em vista as premissas adotadas, a dívida da operação é integralmente amortizada ao final do prazo de 10 anos.

Fluxo de Caixa - KWP GD RIO 1 SPE	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
(=) Capacidade Instalada - MWp	2	11	11	11	11	11	10	10	10	10	10
(+) UFV 06		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
(+) UFV 07		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
(+) UFV 08	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
(+) UFV 08 Exp		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
(=) Utilização de Capacidade Instalada - MW	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
(+) UFV 06		18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
(+) UFV 07		18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
(+) UFV 08	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
(+) UFV 08 Exp		18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%
(=) Energia Gerada - MWh	583	12.960	17.617	17.441	17.266	17.093	16.923	16.753	16.586	16.420	16.256
(+) UFV 06		3.564	5.324	5.270	5.218	5.166	5.114	5.063	5.012	4.962	4.912
(+) UFV 07		3.564	5.324	5.270	5.218	5.166	5.114	5.063	5.012	4.962	4.912
(+) UFV 08	583	3.499	3.485	3.450	3.415	3.381	3.347	3.314	3.281	3.248	3.215
(+) UFV 08 Exp		2.333	3.485	3.450	3.415	3.381	3.347	3.314	3.281	3.248	3.215
(=) Tarifa - R\$/MWh	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
(+) UFV 06		850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
(+) UFV 07		850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
(+) UFV 08		850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
(+) UFV 08 Exp		850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
(=) Receita Bruta - R\$mi	0	11	15	15	15	15	14	14	14	14	14
(+) UFV 06		3	5	4	4	4	4	4	4	4	4
(+) UFV 07		3	5	4	4	4	4	4	4	4	4
(+) UFV 08	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
(+) UFV 08 Exp		2	3	3	3	3	3	3	3	3	3

Fluxo de Caixa - KWP GD RIO 1 SPE	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
(-) Despesas - R\$mi	0	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
(-) Encargos Setoriais ANEEL	0	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
(-) O&M	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Seguros Patrimoniais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Arrendamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Administração	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Fluxo de Caixa Operacional	0	9	12	12	12	12	12	12	11	11	11
(=) Fluxo de Caixa dos Investimentos	-21	-15									
(-) Capex	-21	-15									
(=) Fluxo de Caixa dos Financiamentos	47	-6	-10	-9	-9	-8	-8	-7	-7	-6	-5
(+) Captação	47										
(-) Juros	0	-5	-5	-4	-4	-3	-3	-2	-1	-1	0
(-) Amortização	0	0	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
(-) Outros Custos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Fluxo de Caixa	26	-12	2	3	3	4	4	4	5	5	6
(=) Saldo Caixa da Operação	25	12	12	13	14	15	17	20	23	26	30

- Não há furo de caixa ao longo de todo o período da operação. Para fins de *stress test*, a tarifa que leva ao *break even* de caixa é de **R\$651/MWh, 23% abaixo da tarifa projetada de R\$850/MWh.**

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DA OFERTA ANTES DE ACEITÁ-LA

Disclaimer

As informações contidas neste documento são confidenciais, sendo exclusivamente para o uso do(s) seu(s) destinatário(s). Esteja ciente de que estão expressamente proibidas, sem qualquer exceção, modificar, copiar, transmitir, distribuir, expor, desenvolver, reproduzir, publicar, licenciar, copiar formato, criar trabalhos derivados, transferir ou de outra forma utilizar, no todo ou em parte, sem prévia e expressa autorização, por escrito, da EQI Asset ("EQI").

Este material foi elaborado pela área de Asset Management da EQI e seus representantes, e não configura um relatório de análise de valores mobiliários. As informações, prazos, taxas e condições aqui contidas são meramente indicativas e informativas, e não constituem ou devem ser interpretadas como uma oferta ou solicitação de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. A EQI não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações.

Uma vez que as opiniões pessoais dos analistas de investimentos e demais representantes da EQI podem ser divergentes entre si, a EQI pode ter publicado ou poderá vir a publicar outros relatórios que não apresentem uniformidade e/ou cheguem a diferentes conclusões em relação às informações fornecidas neste material.

Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores e/ou emissores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor e/ou emissor. Nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos futuros. A EQI se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo.

Obrigado.

Para mais informações acesse:
EQIAsset.com.br

