



CPV | Asset

CPV ENERGIA FII

RENV11

RELATÓRIO GERENCIAL

Fevereiro 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,00

Distribuição Por Cota

2,34%

Dividend Yield (12m)

0,00%

Dividend Yield (mensal)

R\$ 9,30

Cota Patrimonial

R\$ 6,00

Cota de Mercado

0,65

P/VP

R\$ 9,55M

Patrimônio Líquido

R\$ 6,16M

Valor de Mercado

514

Número de cotistas

PREZADO(A) COTISTA,

Os Fundos Imobiliários enfrentam um cenário macroeconômico complexo e desafiador, influenciado por uma combinação de fatores econômicos e financeiros que demandam uma gestão cuidadosa e estratégica. A elevação da taxa de juros é um dos elementos mais impactantes, pois encarece o custo de capital e torna alternativas de renda fixa mais atrativas, reduzindo a demanda pelos FIIs e exercendo pressão negativa sobre seus preços. Esse movimento também reflete diretamente na capacidade de captação e expansão dos fundos, impactando as expectativas de retorno dos investidores.

Em fevereiro de 2025, o IPCA registrou uma alta de 1,31%. Este foi o maior aumento para o mês desde 2003, quando o índice marcou 1,57%. O aumento foi impulsionado principalmente pelo reajuste de 16,80% na energia elétrica residencial, que exerceu um impacto de 0,56 ponto percentual no índice geral.

Para o ano de 2025, o Conselho Monetário Nacional estabeleceu uma meta de inflação de 3,00%, com um intervalo de tolerância de 1,50 ponto percentual. Com a alta de fevereiro, a inflação acumulada em 12 meses atingiu 5,06%, ultrapassando o teto da meta estabelecida pelo Banco Central. Para conter esse aumento da inflação, o Banco Central aumentou em 100 pontos base a taxa de juros na última reunião do COPOM, elevando-a para 14,25%.

Economistas projetam que a Selic possa atingir um pico entre 15,50% e 15,75% até junho de 2025. Essas projeções refletem preocupações com a inflação persistente, a depreciação cambial e questões fiscais. Após atingir o pico, espera-se que a taxa Selic permaneça estável por algum tempo antes de iniciar um ciclo de redução gradual. As

projeções indicam que a Selic possa encerrar 2025 em torno de 15,00% e diminuir para 12,50% ao longo de 2026.

Em resumo, a inflação em fevereiro de 2025 apresentou uma aceleração significativa, ultrapassando o teto da meta estabelecida pelo Banco Central. As autoridades monetárias estão adotando medidas para conter a alta dos preços, mas desafios persistem devido a fatores internos e externos que influenciam a economia brasileira. Adicionalmente, o cenário de alta inflação e incertezas fiscais agrava a percepção de risco no mercado. A instabilidade das contas públicas aumenta a desconfiança de investidores institucionais e estrangeiros, amplificando a volatilidade e reduzindo a liquidez dos FIIs.

No entanto, fevereiro apresentou uma recuperação significativa. Após cinco meses consecutivos de queda, o IFIX registrou uma alta de 3,34. Essa foi a maior alta mensal desde dezembro de 2023, indicando uma possível retomada de confiança no mercado de FIIs. Esse cenário abre espaço para oportunidades significativas. Atualmente, o CPV Energia FII encontra-se negociado abaixo de seu valor patrimonial, o que pode representar uma oportunidade atrativa para investidores que adotam uma perspectiva de médio e longo prazo. Essa desvalorização das cotas oferece a possibilidade de aquisição de ativos de qualidade a preços descontados, especialmente em um contexto de potencial estabilização econômica. Com a expectativa de uma eventual redução na taxa de juros e uma recuperação gradual do mercado imobiliário, projeta-se uma retomada do interesse dos investidores por FIIs, impulsionada por rendimentos consistentes e previsíveis.

Portanto, apesar dos desafios significativos impostos pelo atual contexto macroeconômico, os Fundos Imobiliários continuam sendo uma das melhores alternativa para investidores que compreendem as dinâmicas do mercado e estão dispostos a adotar uma visão de médio a longo prazo. A combinação de estratégias de gestão proativa, seleção de ativos resilientes e aproveitamento das janelas de oportunidade pode gerar resultados sustentáveis e de alto valor no futuro.

No mês de fevereiro, o Fundo manteve sua operação estável, sem movimentações significativas em termos de alocação de capital. Seguimos monitorando de forma ativa o mercado e identificando oportunidades alinhadas às condições econômicas vigentes e aos interesses dos cotistas. A gestão tem priorizado a seleção criteriosa de ativos que ofereçam potencial de retorno consistente no longo prazo, avançando de maneira significativa na implementação da estratégia definida na primeira oferta.

Nossa estratégia permanece focada na maximização da geração de renda das usinas fotovoltaicas adquiridas, consolidando a sustentabilidade e o retorno financeiro como pilares fundamentais do Fundo. Paralelamente, seguimos atentos às oportunidades que possam agregar valor ao portfólio, com análises criteriosas voltadas para investimentos de médio e longo prazo, alinhados às condições de mercado.

Reiteramos nosso compromisso com uma gestão responsável e transparente, visando não apenas mitigar riscos diante de potenciais mudanças no cenário econômico, mas também capturar novas oportunidades que fortaleçam o posicionamento competitivo do Fundo.

CARTEIRA DE ATIVOS

Os ativos de geração de energia que compõem a carteira do fundo são os seguintes:

Ativo	Segmento	Indexação	% do PL
YELLOT SPE II	Energia	Inflação	64,0%
SPE GD SOLAR	Energia	Inflação	19,4%
BTHF	FII	-	13,4%
HGLG	FII	-	2,8%
Beyond Soberano	Fundo RF	DI	1,1%
Disponibilidade	-	-	0,0%
Provisões	-	-	-0,8%
TOTAL	-	-	100,0%

UFV	Status	Potência	Distribuidora	Locador	Tipo de Locação
Alexânia	Operacional	1,34 MWp	Equatorial - GO	Yellot	Compensada
Mombaça	Conectada	1,34 MWp	Enel - CE	-	-

UFV ALEXÂNIA / YELLOT SPE II

A UFV Alexânia está estrategicamente localizada na região rural de Alexânia, Goiás, próxima à BR-060, uma rodovia de grande importância que conecta Goiânia a Brasília. Este posicionamento garante acesso privilegiado a uma infraestrutura logística robusta, beneficiando o empreendimento. A usina, desenvolvida pela Yellot, empresa líder em energia solar no Centro-Oeste, reflete o compromisso do Fundo em investir em ativos de alta qualidade e desempenho comprovado.

Além disso, o setor de energia, por ser essencial e resiliente mesmo em períodos de instabilidade econômica, confere uma estabilidade ímpar à geração de receitas do fundo. A UFV Alexânia opera sob um modelo de compensação de energia, garantindo que a

geração de fluxo de caixa esteja vinculada a um produto de primeira necessidade, com demanda estável e crescente.

Os primeiros meses do contrato estão no período de *ramp-up*, com mais de 60% da capacidade da usina já ocupada e 20% em fase de adesão. A expectativa é atingir 100% de ocupação até o final do trimestre, um marco que impulsionará significativamente as receitas.

Apesar dos desafios enfrentados recentemente, como atrasos no envio de faturas e alterações tributárias, o Fundo mantém uma gestão ativa e transparente, com foco em maximizar a eficiência operacional e mitigar impactos temporários. As perspectivas são ainda mais promissoras diante da crescente adesão de consumidores e da relevância estratégica do setor de energia solar, que tem apresentado índices de crescimento acima da média, conforme destacado no estudo do mercado.

A UFV Alexânia também se destaca por estar localizada em uma área de concessão estratégica, administrada pela Equatorial Goiás, que apresenta um dos maiores potenciais de mercado para geração distribuída no país. Com mais de 2,7 milhões de unidades consumidoras em baixa tensão, excluindo consumidores de baixa renda, a região oferece oportunidades excepcionais para expansão e diversificação do portfólio.

Esse cenário é reforçado pela crescente demanda por soluções sustentáveis e econômicas no setor energético, posicionando o fundo como um player estratégico em um mercado de alta relevância. A diversificação de consumidores entre perfis residenciais e comerciais também assegura uma base sólida de receita, mitigando riscos e garantindo maior previsibilidade no fluxo de caixa.

Além disso, a resiliência do setor de energia solar, aliada à estabilidade regulatória para geração distribuída, confere uma vantagem competitiva significativa ao fundo. A energia elétrica, sendo um bem essencial e insubstituível, mantém uma demanda constante e não está sujeita às mesmas flutuações que afetam outros setores da economia.

A operação do fundo, baseada em contratos de longo prazo e lastreada em ativos de alta performance, assegura não apenas a sustentabilidade do fluxo de receitas, mas também a valorização contínua dos ativos. Esse posicionamento estratégico reflete o compromisso do fundo em oferecer resultados consistentes aos cotistas, enquanto

contribui para a transição energética no Brasil, um dos pilares do crescimento econômico e ambiental do país.

Tivemos a adesão de 17 novos clientes, o que contribuirá para o aumento da receita nos próximos meses. Outros 10 clientes estão em processo de troca de titularidade junto à Equatorial, aproximando-nos de atingir 100% da energia comercializada. Vale lembrar que o prazo para o início da compensação de energia é de 60 dias, o que significa que a nova receita gerada será percebida, no máximo, a partir de abril. Mantemos nosso foco em ocupar 100% da capacidade da usina até o final do trimestre.



Figura 1 - Imagem aérea da UFV Alexânia

UFV MOMBAÇA / SPE GD SOLAR

A UFV Mombaça está estrategicamente localizada na cidade de Mombaça, no interior do Ceará, uma região que vem se destacando como um polo de desenvolvimento no setor de energia renovável no Nordeste. Este empreendimento foi desenvolvido pela FG Energias, uma empresa reconhecida por sua expertise no desenvolvimento de ativos de geração de energia. A FG Energias possui um corpo de engenharia altamente qualificado, com vasta experiência no planejamento e execução de projetos eólicos e solares, consolidando sua reputação como um dos principais players do setor.

O empreendimento está localizado na área de concessão da Enel Ceará, distribuidora que atende mais de 2,5 milhões de unidades consumidoras em baixa tensão, excluindo consumidores de baixa renda. Essa base de consumidores robusta e diversificada oferece um mercado de alto potencial para a geração distribuída, garantindo estabilidade na demanda e contribuindo para a previsibilidade das receitas.

O ativo consiste em uma Usina Solar Fotovoltaica projetada para fins de geração distribuída, com potência instalada de 1,0 megawatt (MW) em corrente alternada (AC) e uma capacidade de produção de até 1,35 megawatts (MWp) em corrente contínua (DC).

Além de contribuir para a diversificação do portfólio do Fundo, o empreendimento reforça o compromisso com a sustentabilidade e a transição energética, assegurando um fluxo de caixa estável e alinhado à crescente demanda por fontes renováveis de energia no Brasil.

O fundo contratou a Solstício Energia para realizar uma auditoria técnica detalhada, culminando no recebimento do relatório técnico em janeiro de 2025, o qual está atualmente sob análise pela equipe de gestão. O laudo representa uma etapa essencial para o avanço da operação, sendo uma condição precedente para a finalização da primeira tranche do contrato. Em caso de não aprovação do laudo pela Solstício, o Fundo possui um mecanismo contratual que garante o ressarcimento integral dos valores já desembolsados, incluindo a primeira parcela do pagamento. Essa estrutura robusta reforça a segurança e a transparência do processo de aquisição, alinhando-se às melhores práticas de governança e gestão de riscos.

O empreendimento compreende uma usina solar fotovoltaica para geração distribuída, com potência instalada de 1,0 MW em corrente alternada (AC) e capacidade de produção de até 1,35 MWp em corrente contínua (DC), assegurando um fluxo de caixa estável e resiliente, com base na crescente demanda por energia renovável.



Figura 2 - Imagem frontal da UFV Mombaça

RESULTADOS

A tabela abaixo apresenta o resultado do Fundo em regime de caixa, destacando os componentes que refletem a performance financeira do período. A linha "Total de Receitas" engloba os rendimentos provenientes dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, ganhos de capital e receitas financeiras oriundas da aplicação do saldo de caixa. Esses resultados evidenciam a eficiência na alocação de recursos, com a geração de receitas consistentes tanto dos ativos imobiliários quanto das aplicações financeiras.

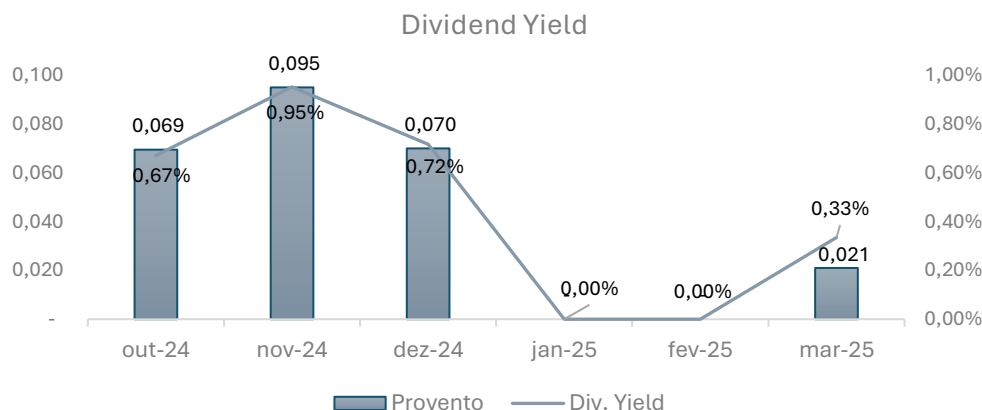
Por outro lado, as despesas incluem a taxa de administração, que remunera a gestão profissional do Fundo, e a taxa de performance, atrelada ao atingimento de metas

financeiras, quando aplicável. "Outras Despesas" correspondem a custos relacionados a avaliações obrigatórias, tarifas bancárias, comissões, emolumentos, auditorias e outros gastos não recorrentes, que são geridos de forma rigorosa para preservar o resultado líquido do Fundo. Essa estrutura demonstra o comprometimento com a transparência e a maximização de valor para os cotistas.

Resultado	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	Acum.
Total de Receitas	13.055	28.028	66.621	75.490	603.150
Ativos Imobiliários	-	16.889	65.704	74.944	207.537
Aplicações financeiras	13.055	11.139	916	546	395.613
Total de Despesas	(35.012)	(26.961)	(27.613)	(56.252)	(340.128)
Taxa de Administração	(32.139)	(20.130)	(22.351)	(33.700)	(255.726)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0
Outras Despesas	(2.873)	(6.831)	(5.262)	(22.552)	(84.403)
Resultado - Caixa	(21.956)	1.067	39.008	19.238	263.021
Rendimento / Cota	(0,02)	0,00	0,04	0,02	0,26
Distribuição	97.545	71.876	0	0	240.766
Distribuição / Cota	0,10	0,07	0,00	0,00	0,23

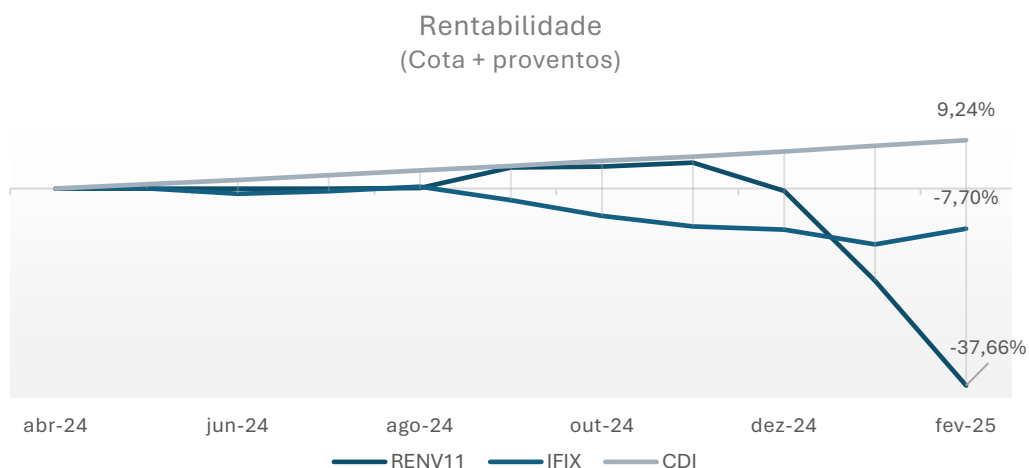
Em fevereiro de 2025, o Fundo registrou uma receita total de R\$ 75.490, composta por rendimentos provenientes dos ativos imobiliários e ganhos financeiros oriundos de aplicações financeiras. No mesmo período, as despesas totais somaram R\$ 56.252, englobando taxas de administração e outras despesas não recorrentes, tais como custos operacionais obrigatórios e gastos eventuais necessários para a gestão eficiente do Fundo. Desta forma, o resultado acumulado em caixa atingiu R\$ 263.021, correspondendo a um rendimento de R\$ 0,26 por cota no período.

No mês de março, foi anunciado pagamento de proventos de R\$ 0,021 por cota, com pagamento programado para 18/03/2025, representando um Dividend Yield de 0,33% na data de anúncio 11/03/2025. O gráfico abaixo apresenta o histórico de distribuição de proventos do Fundo, destacando o Dividend Yield mensal nos últimos seis meses. Esse período marca o início das distribuições mensais, refletindo o compromisso do Fundo com a geração de valor consistente para os cotistas.



O principal objetivo do Fundo é garantir que as distribuições futuras sejam realizadas de maneira estável e duradoura, reforçando a confiança dos investidores. A gestão mantém o foco em fortalecer a operação, assegurando que o pagamento de dividendos não apenas atenda às expectativas no curto prazo, mas também se sustente como um pilar de valor no longo prazo. Dessa forma, o Fundo se posiciona para proporcionar retornos consistentes, mesmo diante de cenários desafiadores, reafirmando seu compromisso com a segurança e a sustentabilidade financeira.

As cotas do Fundo, negociadas no mercado secundário, registraram uma variação de R\$ 8,00 no fechamento de janeiro para R\$ 6,00 no fechamento de janeiro, refletindo um retorno mensal de -25,00%. Esse desempenho deve ser analisado à luz do cenário macroeconômico desafiador, caracterizado por alta volatilidade e elevação das taxas de juros, que impactaram significativamente o mercado de Fundos Imobiliários como um todo. Para fins de comparação, o CDI apurado no mês apresentou um retorno de 0,99%, enquanto o IFIX registrou uma alta de 3,34%.



A rentabilidade acumulada do Fundo até o fechamento de fevereiro foi de -37,66%, enquanto o CDI acumulado alcançou 9,24% e o IFIX registrou uma retração de -7,70% no mesmo período. Esses números evidenciam os desafios enfrentados, mas também reforçam o compromisso do Fundo em adotar uma gestão proativa e focada em consolidar a operação para garantir a recuperação e a sustentabilidade de longo prazo. A equipe de gestão permanece dedicada a otimizar o portfólio e capitalizar as oportunidades que surgem em momentos de adversidade, com o objetivo de proporcionar retornos consistentes no futuro.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Nome

CPV Energia FII Responsabilidade Limitada

CNPJ

54.174.907/0001-04

Início do Fundo

Maio/2024

Público-alvo

Investidores em geral

Administrador

Vortex

Taxa de Administração

0,12% a.a.

Gestor / Cogestor

CPV Asset / Armor Capital

Taxa de Gestão

1,13% a.a.

Taxa de Performance

20% do excedente de IPCA + 7%

Cotas Emitidas

1.026.794 cotas

Objetivo

Proporcionar aos titulares de suas Cotas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente, mas não exclusivamente, do segmento de energia renovável, admitidos empreendimentos imobiliários de outros segmentos, incluindo prédios administrativos, comerciais e de outra natureza, por meio da aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários que, a critério do Gestor, enquadrem-se na Política de Investimento.

Disclaimer

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Gestor não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Gestor não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Contato:

E-mail: contato@cpvasset.com / contato@armorcapital.com.br

