



CPV | Asset

 **ARMOR**[®]
C A P I T A L

CPV ENERGIA FII
RENV11

RELATÓRIO GERENCIAL

Outubro 2024

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,07Distribuição Por Cota¹**0,67%**

Dividend Yield (12m)

0,67%

Dividend Yield (mensal)

R\$ 9,63

Cota Patrimonial

R\$ 10,35Cota de Mercado²**1,07**

P/VP

R\$ 9,89M

Patrimônio Líquido

R\$ 10,62M

Valor de Mercado

473

Número de cotistas

DESTAQUES DO MÊS

No mês de outubro foi concluída a aquisição da SPE Yellot II, proprietária da UFV Alexânia-GO, que já está em operação. Este passa a ser o primeiro ativo do fundo, inclusive já tendo gerado caixa neste mês.

Além disso, foi realizada a assinatura do contrato de compra da SPE GD Solar, proprietária da UFV Mombaça-CE, que já está conectada. Foi feita a aquisição de 50,1% de participação na SPE, já com previsão de compra dos outros 49,9%.

Foi protocolado e se inicia no mês de novembro a segunda emissão de cotas do RENV11. O Follow-On visa a captação de mais R\$ 50.000.000,00 com o objetivo de realizar novas aquisições de ativos de geração de energia.

Foi divulgada a distribuição de dividendos do mês, sendo de R\$ 0,095 por cota, valor superior ao R\$ 0,070 do mês anterior, que representa uma rentabilidade mensal de 0,71% ao cotista.

¹ A Data-com do fundo é no quinto dia útil do mês. Considerou-se os proventos anunciados em 07/10/2024.

² Valor da cota em 31/10/2024.

CARTA DO GESTOR

Prezado cotista,

O mês de outubro foi um mês muito importante para evolução do CPV Energia FII (B3: RENV11). A gestão do fundo avançou com a aquisição dos ativos alvo da primeira oferta, tendo concluído a aquisição de um empreendimento em Goiás, já em estágio operacional, e assinado o contrato de compra e venda de outro empreendimento de geração de energia, no Ceará.

Conforme divulgado ao mercado em 12 de setembro de 2024, o Fundo celebrou, em 11 de setembro de 2024, Compromisso de Compra e Venda para a aquisição da totalidade das quotas de emissão da YELLOT SPE II LTDA (UFV ALEXÂNIA), a qual é detentora do empreendimento imobiliário que compreende uma usina solar fotovoltaica para fins de geração distribuída, com potência instalada de 1,0 megawatt (MW) em corrente alternada (AC) e uma capacidade de produção de até 1,3 megawatts (MWp) em corrente contínua (DC). O fechamento da Operação ocorreu em 28 de outubro de 2024, com o pagamento total do Preço de Aquisição de R\$ 5.950.000,00 (cinco milhões novecentos e cinquenta mil reais).

Além disso, em 21 de outubro de 2024, foi assinado o Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) da SPE detentora da UFV Mombaça, no Ceará, e foi realizado o pagamento da primeira parcela de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) em 24 do mesmo mês. A partir do pagamento do Sinal, 100% (cem por cento) de toda e qualquer receita gerada pela locação do Empreendimento Imobiliário deverá ser destinada ao Fundo.

Localizado no município de Mombaça, estado do Ceará encontra-se instalado sobre o imóvel de posse da SPE o empreendimento imobiliário que compreende uma Usina Solar Fotovoltaica, para fins de geração distribuída, com potência instalada de 1,0 megawatts (MW) em corrente alternada (AC) e uma capacidade de produção de até 1,35 megawatts (MWp) em corrente contínua (DC).

Ainda neste mês, tivemos a primeira receita referente às operações dos ativos imobiliários, em específico, da locação do ativo da SPE Yellot II.

FOLLOW-ON – SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS

Sobre a evolução do fundo, foi celebrado, em 29 de outubro de 2024, o “Instrumento Particular do Administrador do CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada por meio do qual o Administrador aprovou a 2ª (segunda) emissão de cotas da Casse Única do Fundo, a qual será distribuída por meio de oferta pública de cotas registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição.

O montante da Oferta será de, inicialmente, até 5.025.126 (cinco milhões, cento vinte cinco mil e cento e vinte seis) Novas Cotas, totalizando o montante de até R\$ 50.000.003,70 (cinquenta milhões, três reais e setenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e de R\$ 51.758.797,80 (cinquenta e um milhões, setecentos e cinquenta e oito mil e setecentos e noventa e sete reais e oitenta centavos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da Segunda Emissão, será equivalente a R\$ 9,95 (nove reais e noventa e cinco centavos). O preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Novas Cotas equivalente a R\$ 10,30 (dez reais e trinta centavos), que corresponde ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

A destinação dos recursos, meramente indicativo, é atualmente composto por:

Ativo	Concessionária	Potência (MW)	Capacidade Instalada (MWp)	Investimento (milhares de R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
UFV CE I*	ENEL CE	1.00	1.37	R\$ 3.600,00	7,20%
UFV SP I	NEOENERGIA ELEKTRO	1.00	1.30	R\$ 6.200,00	12,40%
UFV MS I	SEM	2.50	3.63	R\$ 21.045,00	42,09%
UFV MG I	CEMIG	2.40	2.80	R\$ 18.350,00	36,70%
4 UFV's		6.90	9.10	R\$ 49.195,00	100%

As informações referentes a 2ª emissão de cotas se encontram disponíveis para consulta nos websites: <https://cpvasset.com/documentos-institucionais/>

CARTEIRA DE ATIVOS

Ativo	Segmento	Indexação	Vol PL (R\$)	% do PL
YELLOT SPE II / UFV Alexânia	Energia	Inflação	6,032,276.84	61.0%
SPE GD SOLAR / UFV Mombaça	Energia	Inflação	1,800,000.00	18.2%
Beyond Soberano FC FI RF	Fundo RF	DI	2,128,800.36	21.5%
Caixa e Equivalentes	-	-	(70,678.14)	-0.7%
TOTAL	-	-	9,890,399.06	100.0%

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

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 situa-se na região rural da cidade de mesmo nome, interior de Goiás, e se encontra em localização privilegiada, estando a aproximadamente 100 m da BR-060, rodovia que liga Goiânia-GO a Brasília-DF. O empreendimento foi desenvolvido pela Yellot, empresa líder de mercado no segmento de energia solar em Goiás e um dos principais players do Centro-Oeste. A região da UFV, área de concessão da Equatorial Goiás, apresenta grande potencial de mercado, com mais de 2,7MM unidades consumidoras em baixa tensão - excluindo consumidores de baixa renda.

O locador do empreendimento é a Associação Yellot, comandada pela empresa de mesmo nome, que une consumidores de baixa tensão residenciais e comerciais de diferentes perfis.



Figura 1 - Imagem aérea da UFV Alexânia

UFV Mombaça / SPE GD Solar

A UFV Mombaça é localizada na cidade de Mombaça, no interior do Ceará. O empreendimento foi desenvolvido pela FG Energias, empresa com vasta experiência no desenvolvimento de ativos de geração de energia, com um corpo de engenharia com experiência no desenvolvimento de parques eólicos e solares. A Enel Ceará, distribuidora de energia do estado, possui mais de 2,5MM de unidades consumidoras em baixa tensão, excluindo baixa renda.

O contrato de locação do empreendimento imobiliário está em fase final de negociação e a expectativa é que a operação do ativo se inicie ainda no mês de dezembro deste ano.



Figura 2 - - Imagem frontal da UFV Mombaça

RESULTADOS

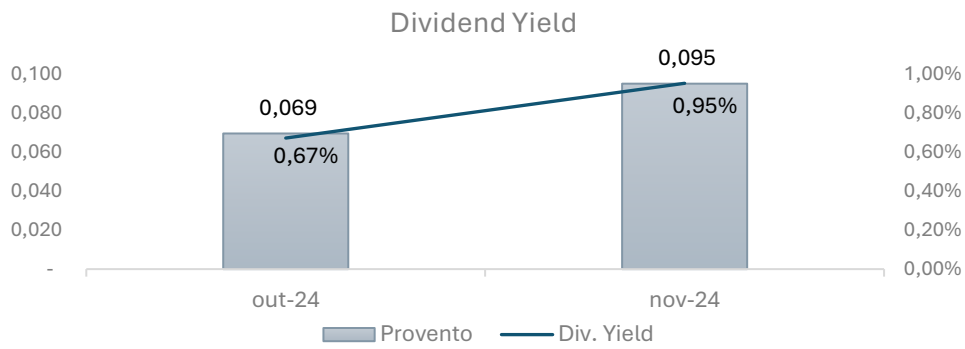
Na tabela abaixo, é apresentado o resultado do Fundo, em regime de caixa. A linha “Total de Receitas” é composta pelos resultados provenientes dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, ganho de capital e pelas receitas financeiras decorrentes da aplicação da disponibilidade de caixa. As despesas são representadas pela taxa de administração, taxa de performance. Outras despesas correspondem a despesas como avaliações obrigatórias, tarifas, comissões, emolumentos, auditoria e outros gastos não recorrentes.

Resultado	jul/24	ago/24	set/24	out/24	2024
Total de Receitas	1.644	2.146	53.638	361.440	418.868
Ativos Imobiliários	0	0	0	50.000	50.000
Aplicações financeiras	1.644	2.146	53.638	311.440	368.868
Total de Despesas	(34.900)	(64.347)	(25.920)	(23.173)	(148.340)
Taxa de Administração	(31.500)	(31.500)	(18.955)	(19.500)	(101.455)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0
Outras Despesas	(3.400)	(32.847)	(6.966)	(3.673)	(46.886)
Resultado - Caixa	(33.256)	(62.201)	27.718	338.267	270.527
Rendimento / Cota	(0,03)	(0,06)	0,03	0,33	0,26
Distribuição	0	0	0	71.345	71.345
Distribuição / Cota	0,00	0,00	0,00	0,07	0,07

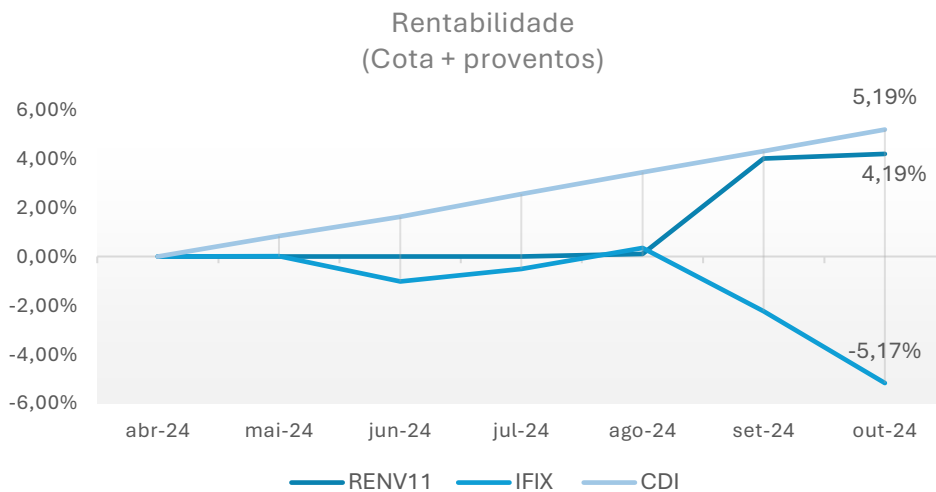
Em outubro de 2024, o fundo auferiu receita total de R\$ 361.440, sendo 14% referente às receitas geradas pela UFV Alexânia e 86% advindos da receita de aplicações financeiras. O fundo acumulou uma despesa total de R\$ 23.173 referentes às taxas de administração e outras despesas não recorrentes. Desta forma, o resultado caixa acumulado do fundo totaliza R\$ 270.527 ou R\$ 0,26 por cota no segundo semestre de 2024.

Foram distribuídos R\$ 71.345 ou R\$0,07 por cota no mês de outubro. Após esse evento, o Fundo acumulou R\$ 0,19 de reserva por cota no semestre.

No mês de novembro, foi anunciado pagamento de proventos de R\$ 0,095 por cota, com pagamento programado para 14/11/2024, representando um Dividend Yield de 0,95% na data de anúncio 07/11/2024. O gráfico abaixo retrata o histórico de distribuição de proventos do fundo e o Dividend Yield distribuído nos últimos 2 meses, data em que o fundo passou a distribuir proventos mensais.



As cotas, no mercado secundário, foram de R\$ 10,40 no fechamento de setembro para R\$ 10,35 no fechamento de outubro. O retorno no mês foi de 0,19%, impactado positivamente pelo pagamento de provento de R\$ 0,07 por cota. O CDI apurado no mês foi de 0,85%, e o IFX de -3,00%. A rentabilidade acumulada na data de fechamento de outubro foi de 4,19%, enquanto a rentabilidade do CDI foi de 5,19% e o IFIX de -5,17%.



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

Vortx

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