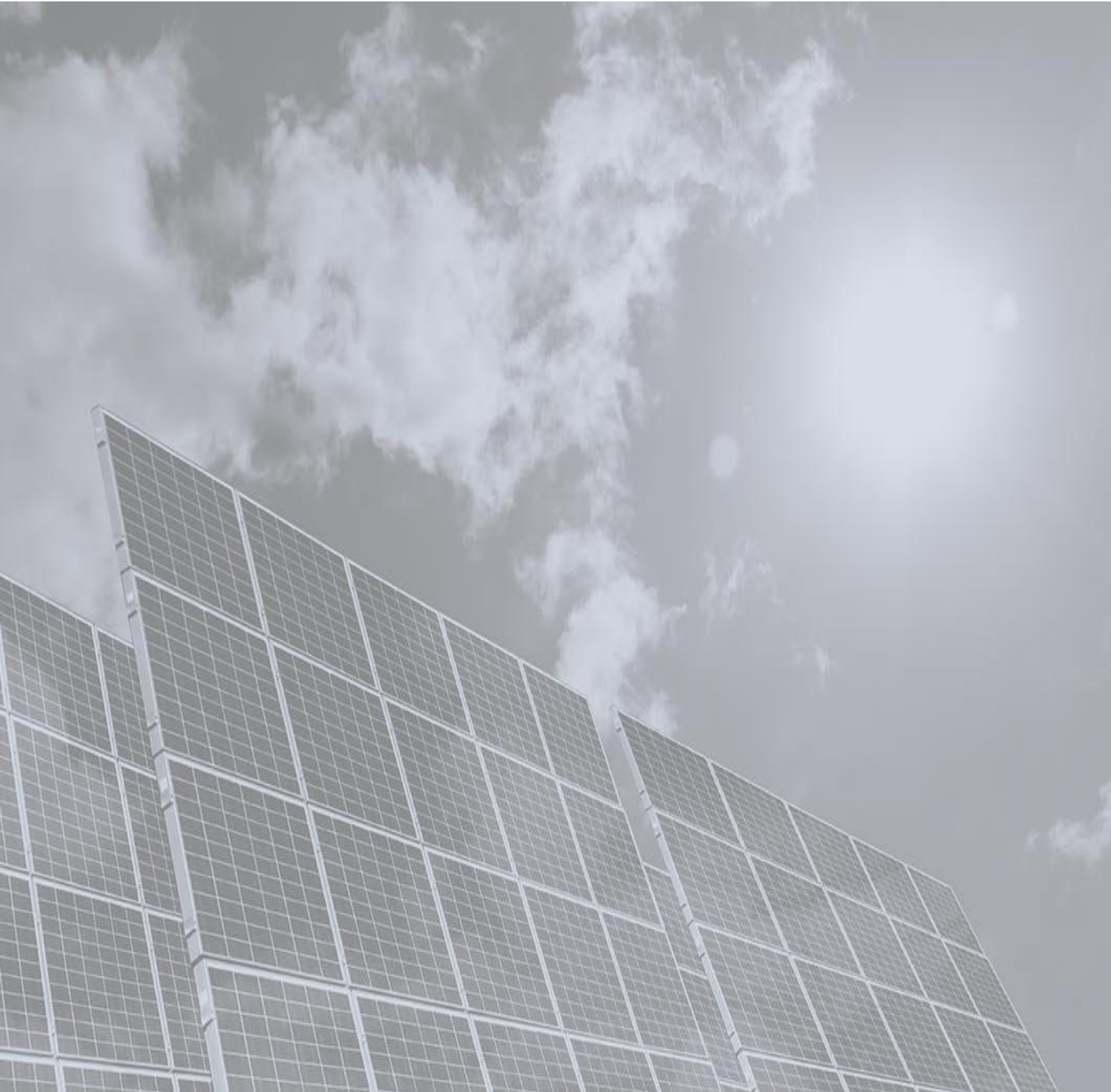




CPV | Asset

CPV ENERGIA FII

RENV11

RELATÓRIO GERENCIAL

Abril 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,00

Distribuição Por Cota

2,67%

Dividend Yield (12m)

0,00%

Dividend Yield (mensal)

R\$ 9,39

Cota Patrimonial

R\$ 7,11

Cota de Mercado

0,76

P/VP

R\$ 9,65M

Patrimônio Líquido

R\$ 7,30M

Valor de Mercado

498

Número de cotistas

PREZADO(A) COTISTA,

Em abril de 2025, os Fundos Imobiliários continuaram sua trajetória de recuperação, influenciados por diversos fatores nos cenários fiscal, cambial, monetário e comercial. O IFIX registrou uma alta de 3,01% em abril, marcando o terceiro mês consecutivo de valorização e ganho acumulado de 9% no ano. Esse desempenho levou o índice a se aproximar de sua máxima histórica, alcançada em abril do ano anterior.

O IPCA acumulou alta de 5,53% nos 12 meses encerrados em abril de 2025, segundo dados do IBGE. Esse resultado está acima do teto da meta de inflação estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional, de 4,5% para 2025, considerando a meta central de 3% com uma margem de tolerância de 1,5 ponto percentual para mais ou para menos .

Em resposta persistência da inflação acima da meta, o Copom, em sua última reunião realizada em 7 de maio, elevou a taxa Selic para 14,75% ao ano. Essa decisão, unânime entre os membros do comitê, levou a taxa básica de juros ao maior patamar desde agosto de 2006. O comitê destacou a necessidade de manter uma política monetária contracionista por um período prolongado, diante das incertezas globais e da resiliência da atividade econômica doméstica.

A decisão do Copom foi amplamente antecipada pelo mercado e, portanto, não causou surpresas significativas. No entanto, o tom do comunicado, mais cauteloso e sem sinalizações claras sobre os próximos passos, foi interpretado como uma possível pausa no ciclo de alta de juros. Como resultado, os juros futuros recuaram em toda a extensão da curva, refletindo a expectativa de que a Selic possa ter atingido seu pico neste ciclo.

Esses elementos contribuíram para o desempenho positivo dos FIIs ao longo deste ano e para a retomada da confiança dos investidores no setor imobiliário.

Atualmente, o RENV11 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. Com o preço das cotas em patamares atrativos, abre-se 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.

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.

UFV ALEXÂNIA / YELLOT SPE II



Localização:	Alexânia/GO
Status:	Operacional
Potência:	1,34MWp
Locador:	Yellot
Tipo de Locação:	Energia compensada

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.

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.

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.

UFV MOMBAÇA / SPE GD SOLAR



Localização:	Mombaça/CE
Status:	Conectada
Potência:	1,34MWp
Locador:	Gedisa
Tipo de Locação:	Energia compensada

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.

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.

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	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	Acum.
Total de Receitas	28.028	66.621	75.490	18.473	16.277	637.900
Ativos Imobiliários	16.889	65.704	74.944	17.973	15.759	241.269
Aplicações financeiras	11.139	916	546	499	518	396.630
Total de Despesas	(26.961)	(27.613)	(56.252)	(27.210)	(28.193)	(395.531)
Taxa de Administração	(20.130)	(22.351)	(33.700)	(21.700)	(19.396)	(296.822)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas	(6.831)	(5.262)	(22.552)	(5.510)	(8.797)	(98.709)
Resultado - Caixa	1.067	39.008	19.238	(8.737)	(11.916)	242.369
Rendimento / Cota	0,00	0,04	0,02	(0,01)	(0,01)	0,24
Distribuição	71.876	0	0	21.292	0	262.059
Distribuição / Cota	0,07	0,00	0,00	0,02	0,00	0,26

No mês de abril, o Fundo registrou uma receita total de R\$ 16.277, composta por rendimentos provenientes dos ativos imobiliários e ganhos financeiros oriundos de aplicações financeiras. No

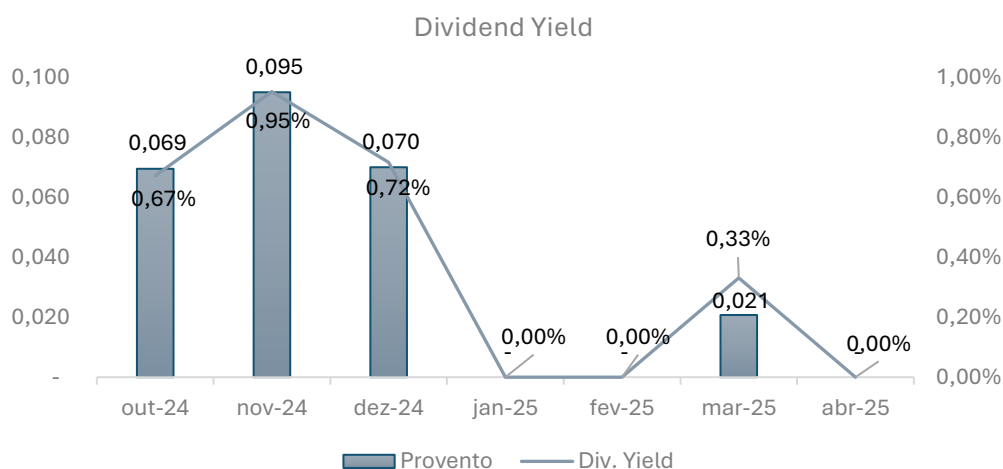
mesmo período, as despesas totais somaram R\$ 28.193, englobando taxas de administração e outras despesas não recorrentes, tais como custos operacionais obrigatórios e gastos eventuais necessários para a gestão eficiente do Fundo. Desta forma, o resultado acumulado em caixa atingiu R\$ 242.369, correspondendo a um rendimento de R\$ 0,24 por cota no período.

Não foram distribuídos proventos no mês de abril. No entanto, temos expectativas de recebimento dos valores dos créditos gerados e acumulados nos últimos meses na usina de Alexânia, o atingimento de 100% da capacidade da usina e a finalização das homologações das UCs nos próximos meses.

A usina de Alexânia produziu no mês de março 165.740 kWh e foi compensada 50.248 kWh, resultando em uma receita bruta de R\$ 37.722. Com o atingimento de 100% da capacidade e a finalização das homologações das UCs, projetamos que a usina deve gerar R\$ 107.000 de receita com a compensação de 100% da energia produzida (equivalente a compensação de 160.000 kWh). Destacamos que o prazo para o recebimento das receitas de energia é de 2 meses tendo como previsão de geração das novas receitas a partir de junho de 2025.

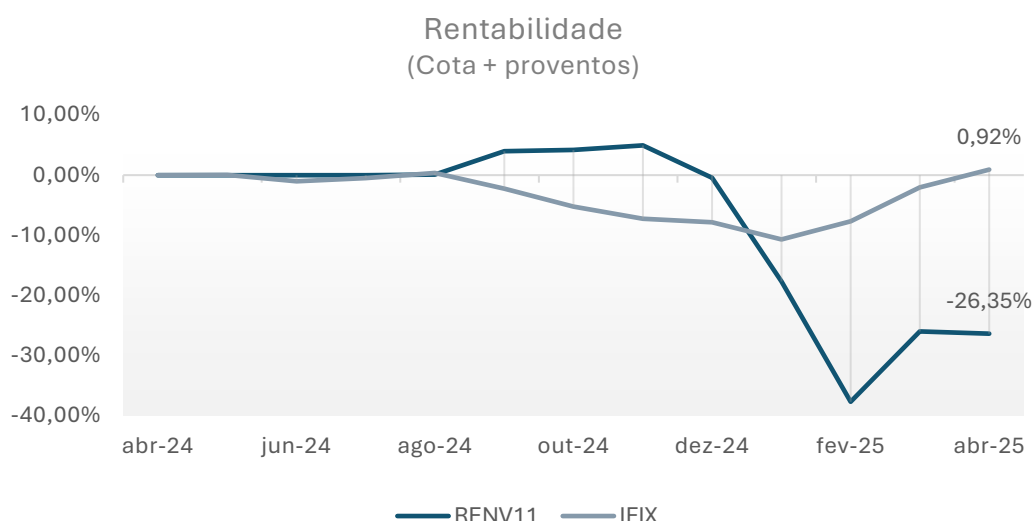
Esperemos também, o início da operação na usina de Mombaça nos próximos meses, elevando a receita e as distribuições de proventos do fundo.

Superado este período de adversidades, acreditamos que o Fundo retomará com as distribuições de proventos com consistência, assegurando valor sustentável para nossos cotistas. O gráfico abaixo apresenta o histórico de distribuição de proventos do Fundo, destacando o Dividend Yield mensal nos últimos sete meses.



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 proventos 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\$ 7,15 no fechamento de março para R\$ 7,11 no fechamento de abril, refletindo um retorno mensal de -0,56%. Para fins de comparação, o IFIX registrou uma alta de 3,01% no mesmo período.



A rentabilidade acumulada do Fundo até o fechamento de abril foi de -26,35%, enquanto o IFIX registrou uma alta de 0,92% 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/Consultor Especializado

CPV Asset/Armor Energia

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