



CPV | Asset

 **ARMOR**[®]
C A P I T A L

CPV ENERGIA FII

RENV11

RELATÓRIO GERENCIAL

Janeiro 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,00

Distribuição Por Cota

2,34%

Dividend Yield (12m)

0,00%

Dividend Yield (mensal)

R\$ 9,26

Cota Patrimonial

R\$ 8,00

Cota de Mercado

0,87

P/VP

R\$ 9,49M

Patrimônio Líquido

R\$ 8,21M

Valor de Mercado

482

Número de cotistas

PREZADO(A) COTISTA,

Os Fundos de Investimento Imobiliário têm enfrentado 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.

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. Em janeiro de 2025, o índice IFIX registrou uma queda de 3,07%, a mais acentuada desde o final de 2022, refletindo o impacto cumulativo desses fatores macroeconômicos. Essa retração reforça a necessidade de uma gestão ativa, com foco na seleção criteriosa de ativos e estratégias de alocação que priorizem resiliência e valor de longo prazo.

Por outro lado, o cenário adverso também 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 Selic 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 de Investimento Imobiliário 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 janeiro, 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.

Durante o período, foi concluída a aquisição de um empreendimento localizado em Goiás, já em estágio operacional, consolidando a geração de receitas para o Fundo. Além disso, foi assinado o contrato de compra e venda de outro empreendimento de geração de energia no Ceará, destacando o compromisso do Fundo em diversificar sua carteira e aproveitar oportunidades em diferentes regiões e setores de alto potencial.

Conforme divulgado ao mercado em setembro de 2024, o Fundo celebrou o Compromisso de Compra e Venda para a aquisição da totalidade das quotas de emissão da YELLOT SPE II LTDA (UFV ALEXÂNIA), uma empresa detentora de um empreendimento imobiliário consistente em uma usina solar fotovoltaica para geração distribuída.

O projeto possui uma potência instalada de 1,0 megawatt (MW) em corrente alternada (AC) e capacidade de produção de até 1,3 megawatts (MWp) em corrente contínua (DC), destacando-se por seu potencial de contribuição ao portfólio do Fundo em termos de eficiência e sustentabilidade. O fechamento da operação foi concluído em 28 de outubro de 2024, com o pagamento integral do Preço de Aquisição no valor de R\$ 5.950.000,00 (cinco milhões novecentos e cinquenta mil reais). Essa aquisição reforça a estratégia do Fundo em diversificar sua carteira com ativos de alta qualidade e potencial de geração de receitas consistentes.

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	64,4%
SPE GD SOLAR	Energia	Inflação	19,1%
BTHF	FII	-	13,0%
HGLG	FII	-	3,3%
Beyond Soberano	Fundo RF	DI	0,9%
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.



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 24 de 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	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	Acum.
Total de Receitas	361.440	13.055	28.028	66.621	527.660
Ativos Imobiliários	50.000	0	16.889	65.704	132.593
Aplicações financeiras	311.440	13.055	1.139	916	395.067
Total de Despesas	(23.173)	(35.012)	(26.961)	(27.613)	(283.876)
Taxa de Administração	(19.500)	(32.139)	(20.130)	(22.351)	(222.026)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0
Outras Despesas	(3.673)	(2.873)	(6.831)	(5.262)	(61.851)
Resultado - Caixa	338.267	(21.956)	1.067	39.008	243.784
Rendimento / Cota	0,33	(0,02)	0,00	0,04	0,24
Distribuição	71.345	97.545	71.876	0	240.766
Distribuição / Cota	0,07	0,10	0,07	0,00	0,23

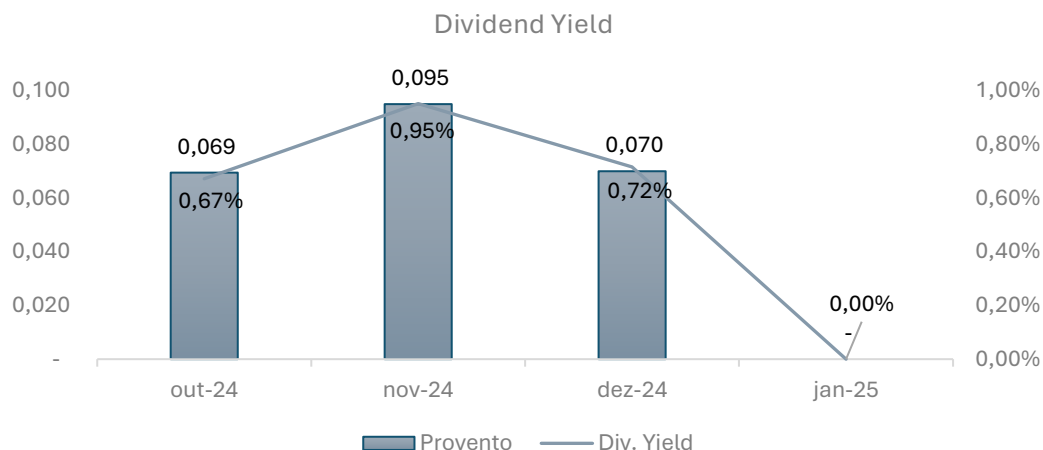
Em janeiro de 2025, o Fundo registrou uma receita total de R\$ 66.621, composta por rendimentos provenientes dos ativos imobiliários e ganhos financeiros oriundos de aplicações financeiras. No mesmo período, as despesas totais somaram R\$ 27.613, englobando taxas de administração e outras despesas não 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\$ 243.784, correspondendo a um rendimento de R\$ 0,24 por cota no período.

Excepcionalmente, informamos que o Fundo não realizará distribuição de proventos nos meses de janeiro e fevereiro. Essa decisão foi tomada de maneira criteriosa e fundamentada, considerando fatores operacionais e estratégicos, além do atual cenário macroeconômico desafiador, marcado por alta volatilidade, pressão inflacionária e elevação das taxas de juros, que impactam diretamente o mercado de Fundos Imobiliários.

No entanto, mantemos uma visão otimista em relação ao futuro. Superado este período de adversidades, acreditamos que o Fundo estará ainda mais fortalecido para aproveitar as oportunidades de mercado e retomar a distribuição de proventos com consistência, assegurando valor sustentável para nossos cotistas.

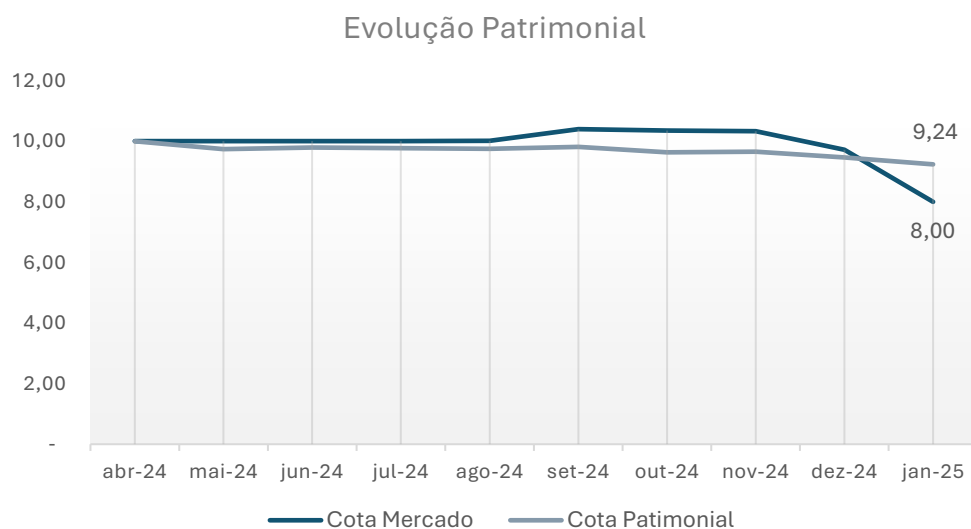
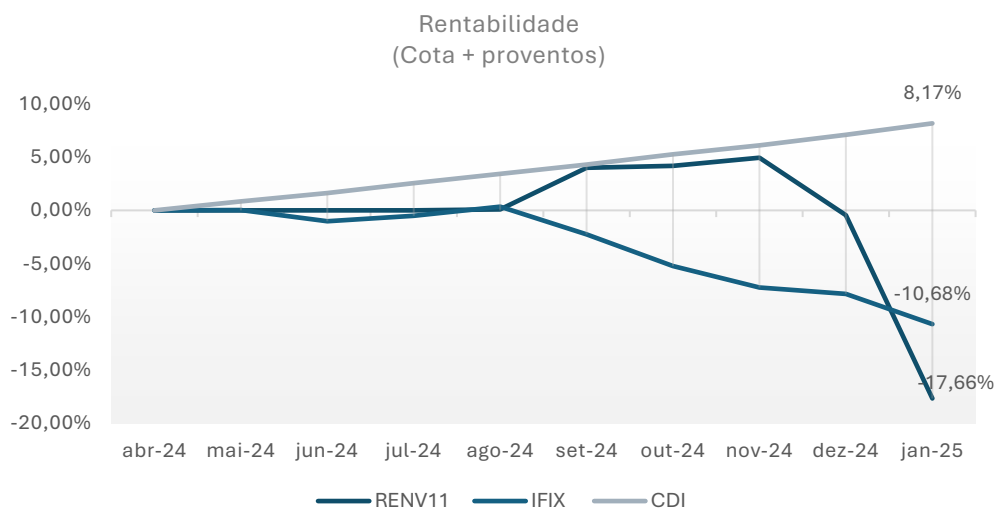
O gráfico abaixo apresenta o histórico de distribuição de proventos do Fundo, destacando o Dividend Yield mensal nos últimos cinco meses. Esse período marca o início das distribuições mensais, refletindo o compromisso do Fundo com a geração de valor consistente para os cotistas. Embora tenha havido uma interrupção temporária na distribuição de proventos em janeiro de 2025, essa decisão está alinhada à estratégia de consolidar a operação como uma fonte segura e sustentável de geração de fluxo de caixa.

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\$ 9,72 no fechamento de dezembro para R\$ 8,00 no fechamento de janeiro, refletindo um retorno mensal de -17,28%. 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 1,01%, enquanto o IFIX registrou uma queda de -3,07%.

A rentabilidade acumulada do Fundo até o fechamento de janeiro foi de -17,66%, enquanto o CDI acumulado alcançou 8,17% e o IFIX registrou uma retração de -10,68% 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