

CPV | Asset

CPV ENERGIA FII

RENV11

RELATÓRIO GERENCIAL

Março 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,021

Distribuição Por Cota

2,67%

Dividend Yield (12m)

0,33%

Dividend Yield (mensal)

R\$ 9,30

Cota Patrimonial

R\$ 7,15

Cota de Mercado

0,77

P/VP

R\$ 9,54M

Patrimônio Líquido

R\$ 7,34M

Valor de Mercado

506

Número de cotistas

PREZADO(A) COTISTA,

Em março de 2025, na última reunião do Copom, decidiu-se elevar a taxa básica de juros em 1,00 ponto percentual, passando de 13,25% para 14,25% ao ano. Essa decisão foi tomada em um contexto de desancoragem das expectativas de inflação, projeções inflacionárias elevadas, resiliência na atividade econômica e pressões no mercado de trabalho. Essa alta nos juros aumenta a atratividade de investimentos em renda fixa, levando investidores a migrarem recursos dos FIIs para opções mais seguras, pressionando os preços das cotas dos fundos imobiliários. Esse movimento também reflete diretamente na capacidade de captação e expansão dos fundos, impactando as expectativas de retorno dos investidores.

No entanto, o IFIX registrou no mês de março, uma expressiva alta de 6,14%, sendo a maior alta mensal desde dezembro de 2021, mês em que o índice entregou um retorno de 8,78%. Após o período de elevações na taxa de juros, o mercado começa a precificar uma estabilização ou possível redução dos juros futuros, o que favorece os investimentos em fundos imobiliários.

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, 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 ativa, seleção de ativos resilientes e aproveitamento das janelas de oportunidade pode gerar resultados sustentáveis e de alto valor no futuro.

No mês de março, 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	Status	Potência	Locador	Tipo de Locação	% do PL
UFV ALEXÂNIA (Yellot SPE II)	Energia	Operacional	1,34 MWp	Yellot	Compensada	64,1%
UFV MOMBAÇA (SPE GD Solar)	Energia	Conectada	1,34 MWp	Gedisa	Compensada	19,4%
BTHF11	FII	-	-	-	-	13,9%
HGLG11	FII	-	-	-	-	1,9%
Beyond Soberano	Fundo DI	-	-	-	-	0,2%
Disponibilidade	Caixa	-	-	-	-	0,0%
Provisões	-	-	-	-	-	0,4%
TOTAL	-	-	-	-	-	100,0%

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.



Figura 1 - Imagem aérea da UFV Alexânia

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.

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.

Atingimos no mês de março, ocupação de 100% da capacidade da usina, um marco que impulsionará significativamente suas receitas. Destacamos que o prazo para o início da compensação de energia é de 2 meses tendo como previsão de geração das novas receitas a partir de maio de 2025.

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.



Figura 2 - - Imagem frontal da UFV Mombaça

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 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.

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.

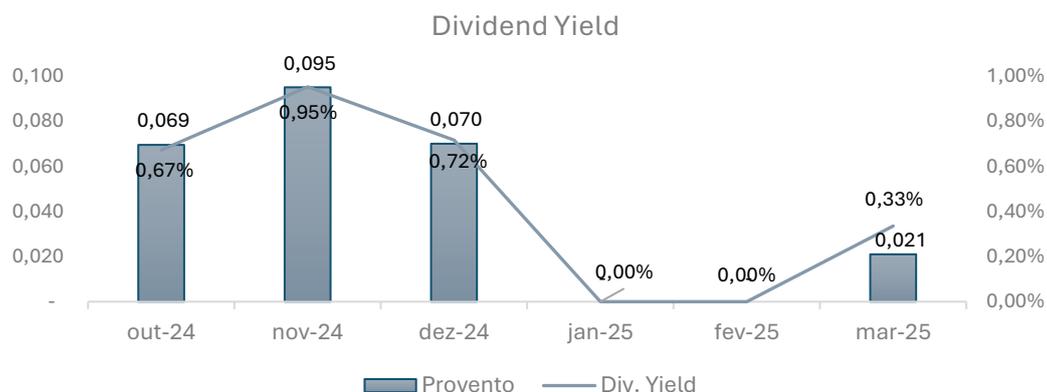
Por outro lado, as despesas incluem a taxa de administração, que remunera a gestão profissional do Fundo, e a taxa de performance, atrelada ao atingimento de metas financeiras, quando aplicável. "Outras Despesas" correspondem a custos relacionados a avaliações obrigatórias, tarifas bancárias, comissões, 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	Acum.
Total de Receitas	28.028	66.621	75.490	18.473	621.622
Ativos Imobiliários	16.889	65.704	74.944	17.973	225.510
Aplicações financeiras	11.139	916	546	499	396.112
Total de Despesas	(26.961)	(27.613)	(56.252)	(27.210)	(367.338)
Taxa de Administração	(20.130)	(22.351)	(33.700)	(21.700)	(277.426)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0
Outras Despesas	(6.831)	(5.262)	(22.552)	(5.510)	(89.912)
Resultado - Caixa	1.067	39.008	19.238	(8.737)	254.284
Rendimento / Cota	0,00	0,04	0,02	(0,01)	0,25
Distribuição	71.876	0	0	21.292	262.059
Distribuição / Cota	0,07	0,00	0,00	0,02	0,26

No mês de março, o Fundo registrou uma receita total de R\$ 18.473, composta por rendimentos provenientes dos ativos imobiliários e ganhos financeiros oriundos de aplicações financeiras. No mesmo período, as despesas totais somaram R\$ 27.210, englobando taxas de administração e outras despesas não recorrentes, tais como custos operacionais obrigatórios e gastos eventuais necessários

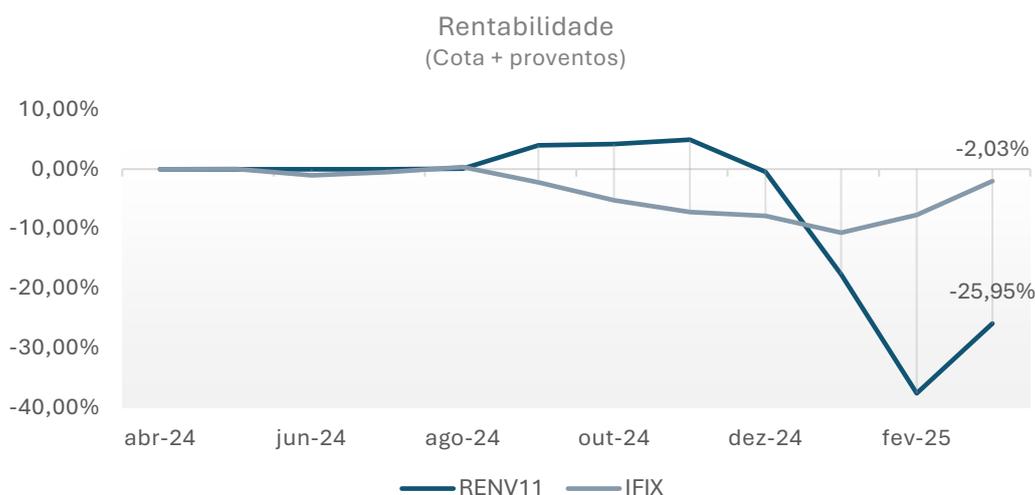
para a gestão eficiente do Fundo. Desta forma, o resultado acumulado em caixa atingiu R\$ 254.284, correspondendo a um rendimento de R\$ 0,25 por cota no período.

Foi anunciado no mês, proventos de R\$ 0,021 por cota, com pagamento em 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\$ 6,00 no fechamento de fevereiro para R\$ 7,15 no fechamento de março, refletindo um retorno mensal de 19,17%. Para fins de comparação, o CDI apurado no mês apresentou um retorno de 0,96%, enquanto o IFIX registrou uma alta de 6,14%.



A rentabilidade acumulada do Fundo até o fechamento de março foi de -25,95%, enquanto o IFIX registrou uma retração de -2,03% 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

