

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da Lâmina de Oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒	perda do principal	O investimento nas Novas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐	responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	☒	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta.		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	35.714.286 (trinta e cinco milhões, setecentas e quatorze mil, duzentas e oitenta e seis) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 9,80 (nove reais e oitenta centavos).	Capa do Prospecto
a.3) Montante ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 350.000.002,80 (trezentos e cinquenta milhões, dois reais e oitenta centavos).	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.4) Lote suplementar	Não.	Capa do Prospecto
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ Balcão B3 ”).	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código de Negociação do Ativo no Balcão B3: 5192323FII.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII DE RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. CNPJ: 62.232.889/0001-90 Página Eletrônica: https://www.daycoval.com.br	Capa do Prospecto
Gestor	CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 18.596.891/0001-56 Página Eletrônica: https://cy.capital/pt-br	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução dos custos e das despesas da Oferta, serão aplicados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA, CONFORME O CASO nos Ativos-Alvo conforme disposto na seção 3.1 do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A CY.Capital é a sociedade do Grupo Cyrela focada na gestão de fundos imobiliários. A CY.Capital foi criada através da associação entre a Cyrela Brazil Realty, holding do Grupo Cyrela, e um time de profissionais altamente qualificados e especializados na gestão, análise e aquisição de ativos alternativos (galpões, lajes corporativas, dívida com lastro imobiliário, entre outros). Desta forma, visa incorporar a experiência da equipe em negócios de crédito e desenvolvimento imobiliário à expertise do Grupo Cyrela na precificação de ativos, para investir nas melhores oportunidades no mercado imobiliário.	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (<i>one stop shop</i>). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), <i>escrow account</i> , bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental: A reação dos investidores aos acontecimentos ocorridos no mercado externo pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, inclusive as Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é aplicação em valores mobiliários de renda variável, existindo a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, podendo afetar adversamente o valor das Cotas	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco de crédito: Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, e à insuficiência das garantias outorgadas em favor dos Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco de mercado das Cotas: Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, há a possibilidade de haver oscilação do valor das Cotas para negociação no secundário, e, conseqüentemente, de ocorrerem perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto: Considerando que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto, poderá haver prejuízo ao Fundo e os Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As cotas são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Seu resgate somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada cota representará 1 voto nas assembleias de cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão (ou seja, em o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do Fundo.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da Oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☐ Investidores Qualificados. ☒ Público em geral.	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das cotas da Oferta inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	103 (cento e três) Novas Cotas, correspondente a R\$ 1.009,40 (mil e nove reais e quarenta centavos).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da Oferta?	Nas datas indicadas no Prospecto, os Investidores deverão formalizar o seu Documento de Aceitação indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por ordem de chegada. Oferta Institucional: De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação das Instituições Participantes da Oferta aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da Oferta?	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Definitivo, observado o disposto na Resolução CVM 160.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo, selecionar “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); Gestora: cy.capital/fundos/credito-imobiliario-CYHF11 (neste website, clicar em “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição” clicar em “Ofertas Públicas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII de Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).	Seção 14 do Prospecto
Quem são os coordenadores da Oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 14.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Outras instituições participantes da distribuição	Para a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Primeiro Período: 28 de julho de 2026 a 29 de setembro de 2026. Segundo Período: 05 de outubro de 2026 a 30 de outubro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	17 de julho de 2026, qual seja, data do Ato de Aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Data de divulgação do Primeiro Rateio: 01 de outubro de 2026. Data de divulgação do Segundo Rateio: 04 de novembro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da Oferta?	Primeira Liquidação da Oferta e do Direito de Preferência: 02 de outubro de 2026. Segunda Liquidação da Oferta: 05 de novembro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à cada Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas ficarão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e passarão a ser livremente negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

