



## 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 PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO CYRELA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

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

ALERTAS			
Risco de	X	perda do principal	O investimento nas 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.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	falta de liquidez	A oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas da oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	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 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.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe e série únicas	Seção 2.2 do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	25.000.000 (vinte e cinco milhões) de cotas	Seção 2.7 do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$10,00 (dez reais) por cota	Seção 2.5 do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)	Seção 2.6 do Prospecto
a.4) Lote suplementar	N/A	Seção 2.7 do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento)	Seção 2.7 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <b>Balcão B3</b> ”)	Seção 2.4 do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 5192323FII	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	Banco Daycoval S.A. CNPJ: 62.232.889/0001-90 Página Eletrônica: <a href="https://www.daycoval.com.br">https://www.daycoval.com.br</a>	Seção 14.1 do Prospecto
Gestor	Cy.Capital Gestora de Recursos Ltda. CNPJ: 18.596.891/0001-56 Página Eletrônica: <a href="https://cy.capital/">https://cy.capital/</a>	Seção 14.1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo os limites de concentração previstos na “Cláusula 4 – Da Política de Investimentos” do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA</b> , em Ativos-Alvo e em Ativos de Liquidez (conforme definidos no Prospecto e, quando denominados em conjunto, “ <u>Ativos</u> ”), objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em referidos Ativos.	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 vasta experiência da equipe em negócios de crédito e desenvolvimento imobiliário ao expertise do Grupo Cyrela na precificação de ativos, para investir nas melhores oportunidades no mercado imobiliário.	Seção 15 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	Em 2019, o Banco Daycoval ampliou seu foco na área de Serviços para o Mercado de Capitais. Definimos para nosso segmento uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos e investidores. Trabalhamos com as mais diversas linhas de serviços a esse mercado, tais como administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferecemos também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), escrow account, bancarização de ativos e a mais diferenciada plataforma.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<b>1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental:</b> 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.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>2. Risco de crédito:</b> 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.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>3. Riscos variados associados aos Ativos:</b> Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e o investimento realizado pelos Cotistas, podendo o Fundo vir a sofrer perdas significativas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>4. Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo:</b> Os Ativos-Alvo componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em vender suas Cotas no mercado secundário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>5. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação:</b> O patrimônio do Fundo será partilhado entre Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo.  Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada cota corresponderá a 1 voto nas assembleias gerais de cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>		
Prazo de duração do fundo	O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das cotas do Fundo em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano contado do encerramento da 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo, o Fundo entrará em processo de liquidação antecipada dentro dos 2 (dois) anos subsequentes, observados os procedimentos descritos no Regulamento.	Seção 15 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
<b>Participação na Oferta</b>		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício do direito de prioridade.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	500 (quinhentas) cotas, correspondente a R\$5.000,00 (cinco mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Nas datas indicadas no Prospecto, os investidores deverão formalizar a sua Ordem de Investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso, indicando a quantidade de 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
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados nos Termos de Aceitação da Oferta e nas Ordens de Investimento.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	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 15 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Administradora:</b>  <a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a> (neste <i>website</i> clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b> <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a> (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p><b>Gestora:</b> <a href="http://cy.capital/fundos/credito-imobiliario-CYHF11">cy.capital/fundos/credito-imobiliario-CYHF11</a> (neste <i>website</i>, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b> <a href="http://www.gov.br/cvm/pt-br">www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas em Análise” e, na coluna “Primárias”, selecionar o volume em R\$ para “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e</p> <p><b>B3:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Cyrela Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).</p>	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	28 de novembro de 2023 a 27 de dezembro de 2023.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	17 de agosto de 2023, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	29 de dezembro de 2023.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	04 de janeiro de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o dia útil imediatamente anterior à data de liquidação da oferta.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da oferta.	Seção 7.1 do Prospecto