

São Paulo, 15 de abril de 2024

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA PARA A
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL DO
HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 10.375.382/0001-91 (“Fundo”)

Código negociação B3: FLRP11

Prezado Investidor,

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora (“Gestora”) do **HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.375.382/0001-91 (“Fundo”), vêm apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora e da Gestora”), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas **de forma não presencial, por meio de consulta formal**, a ser encerrada no dia **30 de abril de 2024** (“Consulta Formal”),

Proposta da Administradora e da Gestora

Primeiramente, gostaríamos de lembrar os Cotistas que, em 02 de maio de 2023, trouxemos para deliberação em Assembleia Geral Extraordinária, a realização de uma nova emissão de cotas que tinha por objetivo captar recursos para investimento na expansão do edifício garagem do Floripa Shopping, com adição de 420 (quatrocentas e vinte) vagas nos pisos SL3, G4, G5 e G6, orçada em R\$ 10.664.615,56 (dez milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e quinze reais e cinquenta e seis centavos) para a participação do Fundo no Shopping. Foi informado ainda que, caso os Cotistas decidissem por não participar do investimento, o Fundo teria a sua fração no imóvel reduzida dos atuais 35,37255% para, no mínimo, 33,89002%.

Conforme Ata da referida Assembleia, a ordem do dia foi reprovada pela unanimidade dos Cotistas presentes e legalmente aptos a votar. Mesmo com a referida reprovação, os demais proprietários do Floripa Shopping optaram por seguir com o projeto, de forma que, o Fundo viria a ser diluído conforme exposto acima.

Entretanto, ao longo dos últimos meses, o projeto foi revisado para que as áreas dos pisos G5 e G6, que inicialmente seriam vagas, fossem transformadas em área disponível para locação comercial (ABL). Esta alteração se deu em razão de 2 (dois) fatos novos: (i) a mudança no plano diretor da cidade de Florianópolis, que reduziu a necessidade de vagas em empreendimentos comerciais, e (ii) oportunidades comerciais para ocupação de grandes áreas. Desta forma, o novo projeto visa construir dois pisos de vagas de garagem (SL3 e G4), totalizando 213 (duzentas e treze) vagas de garagem e 2 (dois) pisos de lajes comerciais (G5 e G6) que somam, aproximadamente, 4.500 m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados) de ABL.

A Gestora destaca que, conforme mencionado anteriormente, o Floripa Shopping oferecia 1.096 (mil e noventa e seis) vagas de garagem para atender seu público, das quais 200 (duzentas) vagas de garagem eram locadas de um terreno adjacente ao empreendimento. Os proprietários deste terreno optaram por não renovar a locação com o Floripa Shopping para iniciar a incorporação de um empreendimento no local. Com a não renovação deste contrato, a expansão do edifício garagem se faz fundamental para que o empreendimento possa atender seu público atual, além de novos visitantes recorrentes, em especial após a locação das lajes comerciais do

empreendimento.

Adicionalmente, informamos que foi assinado contrato de locação para a área de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) no G6 em valores semelhantes ao praticado nas demais lajes corporativas do empreendimento. A locatária será a [Renal Vida](#), rede hospitalar com 5 (cinco) unidades no Estado de Santa Catarina que, em conjunto, atendem mais de 75 (setenta e cinco) municípios.

Diante desta alteração de projeto, foi oferecida ao Fundo nova opção de participação no investimento, agora orçado em aproximadamente R\$ 15,5 milhões, na proporção do Fundo no empreendimento, sendo parte devido a título de reembolso dos valores já investidos pelos demais sócios e parte para fazer frente ao saldo remanescente do projeto.

Desta forma, convocamos novamente uma Assembleia para que os Cotistas deliberem sobre uma nova emissão de Cotas, que tem por objetivo captar recursos para permitir o investimento neste projeto. Além dos R\$ 15,3 milhões para este projeto, a emissão prevê captar recursos para possibilitar aumentar o nível de caixa do Fundo em R\$ 3 milhões e possibilitar demais investimentos de melhorias e manutenção da propriedade ao longo dos próximos anos. Caso os Cotistas decidam por não realizar a emissão, o Fundo poderá ter a sua quota condominial reduzida para, no mínimo, 32,0212%.

A Hedge possui como política padrão realizar emissões dos fundos que administra com valor de cota equivalente a, no mínimo, o valor patrimonial. Desta forma, cotistas que eventualmente não venham a exercer o seu direito de preferência não serão diluídos abaixo do valor patrimonial, referência de valor da carteira de investimentos.

Contudo, neste caso, a cota patrimonial do Fundo encerrou o mês de março de 2024 em R\$ 2.312,10 (dois mil, trezentos e doze reais e dez centavos), e, dado que a emissão aqui proposta visa à participação no referido projeto e, entendendo que na referência do valor patrimonial não haverá demanda de investidores para alocar recursos na emissão, apresentamos aos Srs. Cotistas as duas possibilidades de valor de cota para deliberação: (i) emissão baseada no valor patrimonial da cota; e (ii) emissão baseada no valor de mercado da cota.

O preço de emissão indicado com base na cota de mercado levou em consideração o valor médio de negociação das cotas no mercado secundário da B3 nos últimos 120 dias, contados do dia 26 de dezembro de 2023 até o dia 22 de abril de 2024, inclusive, calculada em R\$ 2.109,02 (dois mil, cento e nove reais e dois centavos).

Além disso, será devido pelos investidores da oferta o custo unitário de estruturação e distribuição, equivalente a um percentual fixo de 1% (um por cento) sobre o preço de emissão, de forma que o valor total a ser desembolsado pelo investidor será de R\$ 2.335,22 por cota (dois mil, trezentos e trinta e cinco reais e vinte e dois centavos), em caso de aprovação da cota de emissão pelo valor patrimonial, ou R\$ 2.130,11 (dois mil, cento e trinta reais e onze centavos) por cota em caso de aprovação da cota de emissão pelo valor de mercado.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via ri@hedgeinvest.com.br informando nome, e-mail e telefone, que prontamente retornaremos o contato.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Proposta, assim como os documentos da Consulta Formal, foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e

no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/FLRP/).

São Paulo, 15 de abril de 2023.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.