São Paulo, 30 de junho de 2025

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 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") do **HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.375.382/0001-91 ("Fundo"), vem apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo ("Cotista"), a seguinte proposta ("Proposta da Administradora"), 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 **15 de julho de 2025** ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre:

(i) Aprovação da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo, com o Preço por Cota equivalente ao seu valor patrimonial a ser apurado em 30 de junho de 2025, e demais termos e condições conforme descritos na Consulta Formal.

Proposta da Administradora

Trazemos para deliberação a realização de uma nova emissão de cotas do Fundo, que tem por objetivo captação de recursos para investimento no projeto de revitalização do interior do shopping. Informações adicionais sobre o projeto de revitalização estão disponíveis na apresentação anexa a esta Proposta.

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 disponibilizadas 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, 30 de junho de 2025

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

hedge.
INVESTMENTS

FLRP11 AGE
Proposta da Administradora

Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser **encerrada** no dia **15 de julho de 2025**

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Deliberação sobre a 7ª Emissão de cotas do Fundo, conforme termos e condições:

Sumário da Oferta

OFERTA	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 7ª Emissão do Floripa Shopping Fundo de Investimento Imobiliário
COORDENADOR LÍDER	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	Melhores esforços de colocação, registrada sob rito de registro automático de distribuição nos termos da RCVM 160
CARACTERÍSTICAS E PÚBLICO-ALVO	Investidores Profissionais
PREÇO POR COTA	Valor patrimonial por cota do Fundo a ser apurado no fechamento de junho de 2025
REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	As cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa ou de balcão, administrados e operacionalizados pela B3. As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3.
CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO	1,00% sobre o valor unitário da Cota
MONTANTE TOTAL DA OFERTA	aproximadamente R$ 7.150.000,00, acrescido do Custo Unitário de Distribuição
QUANTIDADE TOTAL DE COTAS	350.000 cotas
MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA	50.000 cotas
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.
DIREITO DE PREFERÊNCIA (DP)	(i) Período para exercício do DP: 10 d.u. contados a partir do 5º d.u. da data de divulgação do anúncio de início; (ii) Posição a ser considerada para fins do exercício do DP: posição do 3º d.u. contado da divulgação do Anúncio de Início; (iil) Percentual de subscrição: na proporção da posição de cada cotista, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado abaixo
FATOR DE PROPORÇÃO	4,72972972972%
FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS	As Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. As cotas deverão ser integralizadas mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que seja identificada a necessidade dos recursos pelo Fundo, nos termos do compromisso de investimento celebrado pelo investidor
CONVERSÃO DAS COTAS	Definida no formulário de liberação

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Proposta da Administradora e da Gestora

7ª Emissão FLRP11 – R$ 7,1 milhões

Captação de recursos para investimento no **projeto de revitalização do interior do shopping,** aprovado em orçamento anual do empreendimento, sendo a última etapa para finalização da revitalização completa iniciada em 2019.

R$ 4,1 milhões
Custo final da obra na participação do Fundo

R$ 3 milhões
Recomposição do nível de caixa do Fundo (2% do PL)

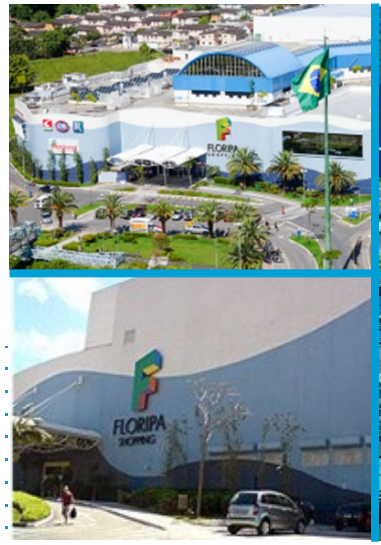
- Melhorias e manutenção da propriedade ao longo dos próximos anos
- Demais investimentos, como projetos para uma possível expansão no médio-longo prazo

Valores captados na 6ª Emissão já destinados ao investimento no edifício garagem e obras do Hospital Renal Vida, bem como investimentos realizados para implementação da primeira operação da Regus em Florianópolis.

Fonte: Hedge, Plena Malls

RETROFIT E EXPANSÃO FLORIPA SHOPPING

Projetos de expansão e revitalização dos últimos anos



Antes | Depois

2019 a 2022

Reforma das fachadas
e dos banheiros

R$ 12 milhões

2023

Construção do edifício garagem
e novas lajes corporativas

R$ 14 milhões

Antes | Depois

2024

Substituição do
Piso

R$ 2,4 milhões

Fonte: Hedge, Plena Malls.

RETROFIT E EXPANSÃO FLORIPA SHOPPING

Reposicionamento do ativo no mercado de Florianópolis

2025 – Reforma de Interiores

- Última fase do projeto de revitalização
- Modernização completa do empreendimento
- Aumento de atratividade do shopping
- Fortalecimento da experiência do consumidor

Projeto Conceitual

STUDIO D
ARQUITETURA

FLORIPA
SHOPPING

MALL - ATUAL

STUDIO D
ARQUITETURA

FLORIPA
SHOPPING

MALL L2 – VÃO CENTRAL – PROJETO CONCEITUAL

STUDIO D
ARQUITETURA

FLORIPA
SHOPPING

MALL L2 – VÃO CENTRAL – PROJETO CONCEITUAL

ENTRADA SC-401 - ATUAL

STUDIO D
ARQUITETURA

FLORIPA
SHOPPING

ENTRADA SC-401 – PROJETO CONCEITUAL

ENTRADA VIRGÍLIO VARZEA - ATUAL

ENTRADA VIRGÍLIO VARZEA – PROJETO CONCEITUAL

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

CONVOCAÇÃO

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto dos cotistas, a qual poderá ser formulada por meio das seguintes alternativas:

(i) B3 - Área do Investidor: os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), pelo portal Área do Investidor, de acordo com os prazos e os procedimentos operacionais estipulados pela B3 (clique aqui para acessar);

(ii) Agentes de custódia: os Cotistas poderão manifestar seu voto através de seu agente de custódia, conforme sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 e de acordo com prazos e procedimentos operacionais definidos pelo agente de custódia, que transmitirá diretamente as respectivas manifestações de voto de seus investidores à B3;

(iii) Administradora: os Cotistas poderão utilizar a carta resposta disponibilizada na forma do anexo à Consulta Formal, abrangendo as possíveis opções de deliberação, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br. A manifestação de voto poderá ser assinada de forma digital com ICP (certificado digital), ou então impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma.

Em todos os casos, a manifestação de voto somente será considerada como válida se recebida pela Administradora até as **17h00 do dia 15 de julho de 2025.**

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/).