

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

CNPJ nº 12.809.972/0001-00 ("Fundo")

Código negociação B3: ATSA11

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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), 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 ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.809.972/0001-00 ("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 **23 de novembro de 2020** ("Consulta Formal"), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 36 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a fim de deliberar sobre a aprovação da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("4ª Emissão" e "Cotas", respectivamente) com, caso aprovada, autorização para a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 4ª Emissão e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas no Brasil, sob a coordenação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora" ou Intermediário Líder"), com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476"), de acordo com os seguintes principais termos e condições:

a. Características e Público Alvo: As Cotas da 4ª Emissão assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação aplicável, e de acordo com os critérios mencionados abaixo.

b. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas não serão registradas para distribuição no mercado primário. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores.

c. Preço por Cota: O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 4ª Emissão, será equivalente a R\$ 110,34 (cento e dez reais e trinta e quatro centavos) ("Preço por Cota"), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). O Preço por Cota corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 30 de outubro de 2020;

d. Custo Unitário de Distribuição: Será devido pelos investidores da Oferta Restrita, quando da subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 4ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 0,5% (meio por cento) sobre o valor unitário da Cota

da 4ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão; e (ii) o Montante Total da Oferta Restrita. Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 110,89 (cento e dez reais e oitenta e nove centavos);

e. Montante Total da Oferta Restrita: O montante total da Oferta Restrita será de até R\$ 6.241.933,80 (seis milhões, duzentos e quarenta e um mil, novecentos e trinta e três reais e oitenta centavos), considerando o Preço por Cota, e de até R\$ 6.273.047,30 (seis milhões, duzentos e setenta e três mil, quarenta e sete reais e trinta centavos), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

f. Quantidade Total de Cotas: 56.570 (cinquenta e seis mil, quinhentas e setenta) Cotas da 4ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido);

g. Montante Mínimo: O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 110.340,00 (cento e dez mil, trezentos e quarenta reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 110.890,00 (cento e dez mil, oitocentos e noventa reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 1.000 (mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta Restrita");

h. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, conforme o disposto no artigo 5º - A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta Restrita não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita ("Distribuição Parcial"). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 4ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 4ª Emissão por ele subscritas.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação da Oferta Restrita, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita.

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras, condicionou a sua adesão a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 4ª Emissão terá, conforme seu condicionamento, devolvidos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o investidor que condicionou a sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 4ª Emissão, caso já

tenha realizado qualquer pagamento, terá, conforme seu condicionamento, devolvidos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita;

i. Direito de Preferência: Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):
(i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do fato relevante que comunicar o início da 4ª Emissão, nos termos da Instrução CVM 472 ("Fato Relevante" e "Data de Início do Exercício do Direito de Preferência");
(ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Fato Relevante; e
(iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea "j" abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do escriturador, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do escriturador;

j. Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 4ª Emissão: O fator de proporção para subscrição de Cotas da 4ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 3,29815764925% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

k. Direito de Subscrição de Sobras: Será assegurado aos Cotistas do Fundo que tiverem exercido o respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas da 4ª Emissão, a prioridade para a subscrição de eventuais Cotas da 4ª Emissão remanescentes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras"), sendo que: (i) o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será de 5 (cinco) dias úteis contados a partir do 1º (primeiro) dia útil após o comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"); (ii) farão jus ao exercício do Direito de Subscrição de Sobras os Cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e (iii) o percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado por meio de comunicado a ser divulgado pela Administradora referente ao encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência; e (b) a quantidade de Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras;

l. Período de Distribuição: As Cotas da 4ª Emissão serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do Comunicado de Início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM 476 e encerra-se com a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Período de Distribuição");

m. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão: As Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta Restrita, mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta Restrita, pelo Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição;

n. Conversão das Cotas: O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras ou o investidor que subscrever Cotas da 4ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 4ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 4ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 4ª Emissão no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte ao de, cumulativamente, disponibilizado (a) o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, (b) o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e (c) obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 4ª Emissão adquiridas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de 4ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 4ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Proposta da Administradora e da Gestora

Com relação à matéria da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a Administradora e a Gestora propõem a aprovação da 4ª Emissão de Cotas.

Conforme detalhado nos relatórios gerenciais, a receita do Fundo vem sendo impactada ao longo do ano de 2020 em função da pandemia da COVID-19 e das medidas de isolamento sociais decretadas. E, desde que o shopping teve sua reabertura permitida, temos observado que a retomada da rentabilidade do empreendimento tem sido mais lenta que o esperado. Desta forma, levando-se em consideração também o nível de caixa do Fundo, que encerrou outubro de 2020 em aproximadamente R\$ 150 mil, entendemos que esta emissão se faz necessária para fazer frente às despesas recorrentes do Fundo e investimentos na propriedade.

Do volume total proposto para a 4ª Emissão, aproximadamente metade se refere a investimentos que têm como objetivo a viabilização de novas operações, o que deve trazer retorno positivo para o Fundo e acelerar a ocupação e maturação do empreendimento ao longo do próximo ano. Adicionalmente, o valor total a ser captado contempla uma reserva de caixa de aproximadamente 1,0% do patrimônio líquido do Fundo, a ser destinado para futuras benfeitorias voltadas para a manutenção do valor do empreendimento e eventuais outros investimentos que gerem retorno para o cotista.

Desta forma, em razão do exposto acima, a Administradora e a Gestora do Fundo recomendam a aprovação da ordem do dia da Assembleia.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal dá-se 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/ATSA/).

São Paulo, 6 de novembro de 2020.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.