

São Paulo, 27 de novembro de 2015.

Aos  
Cotistas do  
CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Prezado(a) Cotista,

A **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.809.972/0001-00 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar seus principais comentários em relação aos assuntos que serão discutidos e votados na Assembléia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada no próximo dia 08 de dezembro, às 16h00 horas, na sede da Administradora.

### Histórico de atividades

O Fundo iniciou suas atividades em 30 de março de 2011, com o objetivo de auferir ganhos investindo, direta ou indiretamente, em um portfólio de shopping centers ou projetos de desenvolvimento e expansão de shopping centers, nos termos de sua Política de Investimentos, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial dos *shopping centers* via locação, arrendamento ou mesmo venda.

O Fundo encerrou o mês de outubro de 2015 com um único ativo, o Atrium Shopping Santo André, avaliado na carteira em R\$ 220.021.970,00, e os recursos alocados em fundos de renda fixa totalizavam cerca de R\$ 168 mil (0,08% do patrimônio líquido do Fundo).

Considerando o fechamento do mês de outubro de 2015, o Fundo está distribuído em 159.520 cotas detidas por 77 investidores, que podem ser negociadas no balcão organizado da BM&FBOVESPA sob o código CSHP11B. O Fundo teve um giro de 9,5% do total das cotas nos últimos 12 meses, totalizando aproximadamente R\$ 14,869 milhões em volume negociado.

### Proposta da Administradora

Com objetivo de dar continuidade às atividades do Fundo, ao investimento no Atrium Shopping Santo André, bem como atualizar as referências e normas do seu regulamento, a Administradora propõe em Assembleia Geral Extraordinária a deliberação dos cotistas sobre os pontos abaixo.

#### 1. Alteração da denominação do Fundo

Considerando que o Fundo tem um único empreendimento em seu portfólio e, diante disso, a mudança pretendida do objeto e da política de investimentos do Fundo, descrita abaixo, a Administradora sugere a alteração da denominação do Fundo para “CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”.

## **2. Alteração da taxa de administração do Fundo**

A Administradora propõe a mudança da taxa de administração, atualmente em 0,5% (meio por cento) ao ano sobre o valor total dos recursos subscritos pelos cotistas em Ofertas, corrigidos anualmente pelo IPCA. Propõe-se que a taxa de administração passe a ser, de 1º de janeiro de 2016 a 30 de junho de 2016, 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor de mercado das cotas, e, a partir de 1º de julho de 2016, 0,5% (meio por cento) sobre o valor de mercado das cotas.

## **3. Alteração e consolidação do Regulamento do Fundo**

A Administradora propõe a reformulação, na íntegra, da redação do Regulamento do Fundo, incluindo ajustes redacionais para adequar ao novo padrão da Administradora, bem como atualização e alteração de outros aspectos relevantes, conforme abaixo:

- Alteração do objeto do Fundo e de sua política de investimentos, que passará a ser, primordialmente, o investimento no empreendimento imobiliário Atrium Shopping Santo André, e subsidiariamente nos demais ativos definidos no novo Regulamento, excluindo critérios de aquisição específicos, devendo eventuais novos investimentos serem aprovados pelo Comitê de Investimentos;
- Inclusão da possibilidade de contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;
- Aperfeiçoamento dos capítulos sobre a Administradora (poderes, renúncia ou substituição);
- Atualização da descrição dos prestadores de serviços do Fundo;
- Ampliação do escopo das atividades do Comitê de Investimentos, incluindo decisões quanto às contratações de prestadores de serviços para o Atrium Shopping Santo André;
- Aperfeiçoamento do capítulo sobre eventual liquidação do Fundo;
- Atualização e aprimoramento em relação às emissões de cotas do Fundo e procedimentos para novas emissões de cotas, incluindo as competências da Assembleia para tanto;
- Aperfeiçoamento sobre as competências da Assembleia Geral de cotistas;
- Alteração da política de distribuição de resultados, dentro da legislação aplicável;
- Atualização sobre os aspectos tributários do Fundo e dos cotistas;
- Inclusão da previsão sobre representante de cotistas;
- Inclusão da previsão sobre a política de voto adotada pela Administradora em assembleia dos ativos integrantes do Fundo;
- Alteração da formatação (substituição de itens por artigos, exclusão do item sobre definição de termos);
- Atualização de referências e adequação às novas normas publicadas desde a última alteração do Regulamento.

A minuta do Regulamento alterado proposto está disponível para consulta no site [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) (clique em Asset Management → Investimentos Imobiliários → CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares FII).

#### 4. Nova Emissão de cotas do Fundo

Com o objetivo de captar recursos para realizar investimentos no Atrium Shopping Santo André e manutenção das atividades do Fundo, a Administradora propõe a 3ª Emissão de cotas do Fundo, através de oferta pública com as seguintes características:

Emissão	3ª Emissão	
Tipo de distribuição	Primária	
Regime de colocação	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476/09	
Coordenador Líder	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	
Quantidade de Cotas	Até 12.000 (doze mil) cotas	
Preço Unitário de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais) por cota, calculada nos termos do item 22.1, I, (iii) do Regulamento	
Valor Total da Emissão	Até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)	
Quantidade Mínima de Subscrição	A quantidade mínima de Cotas correspondente a R\$1.000.000,00	
Séries	12 séries idênticas, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização	
Forma de Integralização	Série	Data de Integralização
	1ª Série	Entre a data da subscrição e 15 de janeiro de 2016
	2ª Série	15 de fevereiro de 2016
	3ª Série	15 de março de 2016
	4ª Série	15 de abril de 2016
	5ª Série	16 de maio de 2016
	6ª Série	15 de junho de 2016
	7ª Série	15 de julho de 2016
	8ª Série	15 de agosto de 2016
	9ª Série	15 de setembro de 2016
	10ª Série	17 de outubro de 2016
	11ª Série	16 de novembro de 2016

	12ª Série	15 de dezembro de 2016
Prazo da Oferta	Até 6 meses	
Direito de Preferência	10 dias contados do início da Oferta	
Taxas	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas	
Aplicação	Considerando a integralização em séries, poderão ser subscritas cotas apenas em quantidade que perfaça um número múltiplo de 12 (doze), com um mínimo de 12 (doze) cotas do Fundo, sendo uma de cada série, não sendo admitidas cotas fracionárias ou em desacordo com os lotes descritos, mesmo no caso do exercício do Direito de Preferência.	
Público Alvo	Investidores Profissionais	

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
Instituição Administradora do  
**CSHG DESENVOLVIMENTO DE SHOPPINGS POPULARES FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII**