

CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS BC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF nº 09.072.017/0001-29

São Paulo, 18 de outubro de 2012.

Ref.: Consulta Formal – Proposta de alteração do regulamento e da realização da 3ª Emissão de Cotas do CSHG Recebíveis Imobiliários BC – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

HISTÓRICO DAS ATIVIDADES

O CSHG Recebíveis Imobiliários BC – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2010, com o objetivo de proporcionar aos investidores rentabilidade equivalente à taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, por meio de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), preponderantemente comerciais. Os CRI são valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários com promessa de pagamentos periódicos conforme fluxo de amortização pré-estabelecido que advém de qualquer operação imobiliária de compra e venda a prazo, financiamento ou locação, envolvendo imóveis residenciais, comerciais ou industriais.

Considerando o fechamento do mês de setembro de 2012, o Fundo está distribuído em 104.709 cotas detidas por 824 investidores, que podem ser negociadas na BM&FBOVESPA sob o código CSBC11. O Fundo teve um giro de 18,1% do total das cotas nos últimos 12 meses, totalizando aproximadamente R\$ 20,2 milhões em volume negociado, sendo que em setembro de 2012 houve negociação em 89% dos pregões.

O Fundo encerrou o mês com 14 ativos em carteira, sendo 8 CRI comerciais (totalizando R\$ 38,7 milhões), 4 CRI residenciais (totalizando R\$ 33,4 milhões) e 2 LCI (totalizando R\$ 34,3 milhões). Os recursos alocados em fundos de renda fixa totalizavam cerca de R\$ 5,1 milhões (4,5% do patrimônio líquido do Fundo).

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

Com objetivo de dar continuidade às atividades do Fundo, bem como de adaptar o seu regulamento às novas condições de mercado, é com grande satisfação que 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 Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim, CEP 04543-900, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS BC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.160.521/0001-22, cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 141-4, em 13 de janeiro de 2010, vem por meio desta, nos termos do Artigo 30 do Regulamento do Fundo, consultá-lo(a) a respeito das seguintes propostas:

1. RATIFICAÇÃO DA DESTITUIÇÃO DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.

Conforme Aviso ao Mercado divulgado em 17 de agosto de 2012, foi celebrado, em 16 de agosto de 2012, o Instrumento de Rescisão do Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos, o qual havia sido celebrado em 15 de setembro de 2009 entre o Fundo e a Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.924.582/0001-53. Tal rescisão foi motivada pela alteração de controle societário da Brazilian Capital e pela nova situação do mercado de Fundos Imobiliários que investem em Certificador de Recebíveis Imobiliários. Desse modo, a Administradora solicita a V.Sas. a ratificação da referida rescisão e da destituição do referido prestador de serviço, bem como a aprovação da alteração do Regulamento do Fundo, visando a exclusão do seu Artigo 26, com os consequentes ajustes e a renumeração dos demais dispositivos do Regulamento. Por fim, é importante salientar que a remuneração anteriormente devida ao Consultor de Investimentos será revertida em favor do Fundo e consequentemente aos seus cotistas.

☐ Favorável	☐ Contrário	☐ Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

2. ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO E DO CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DO FUNDO

Considerando o disposto no item 1 desta consulta formal, em razão da destituição do consultor de investimentos do Fundo, a Administradora propõe a alteração da denominação do Fundo, a fim de excluir o termo "BC", passando o Fundo a denominar-se: CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Adicionalmente, em razão da alteração acima prevista, a Administradora solicitará a alteração do código de negociação (*Ticker*) de negociação das cotas do Fundo junto à BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), informando aos cotistas posteriormente o novo código atribuído a tais cotas.

☐ Favorável	☐ Contrário	☐ Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

3. EXTINÇÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Ainda, em virtude da destituição do consultor de investimentos do Fundo, não há mais necessidade da manutenção do Comitê de Investimentos do Fundo, previsto no Artigo 35 do Regulamento do Fundo, uma vez que não mais haverá a indicação de membro por parte do referido prestador de serviços, sendo todos os demais membros indicados pela Administradora. Desse modo, visando facilitar e simplificar as tomadas de decisão de investimento no Fundo, bem como otimizar seus procedimentos operacionais, propõe-se a extinção do Comitê de Investimentos do Fundo, com a exclusão do Artigo 35 do Regulamento, com os consequentes ajustes e a renumeração dos demais dispositivos do Regulamento.

☐ Favorável	☐ Contrário	☐ Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

4. ALTERAÇÃO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Visando adaptar o Fundo à nova realidade do mercado de ativos financeiros em que este investe, a Administradora propõe a realização das seguintes alterações na política de investimento do Fundo:

- (a) Excluir a exigência de aplicação preponderante em CRI comerciais, mediante ajuste ao disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 6º do Regulamento;
- (b) Estabelecer que os créditos imobiliários representados por CRI passarão a ter as características descritas abaixo, mediante alteração do Artigo 7º do Regulamento:
 - I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value* – "LTV") máximo de 75% para imóveis comerciais e 80% para imóveis residenciais, exceto no caso de imóveis em construção (recebíveis não performados) em que os valores permanecem depositados em conta vinculada;
 - II. Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos;
 - III. Garantia real de imóveis ou de cotas/ações de veículo detentor de imóveis;
 - IV. Saldo devedor, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 10% do patrimônio líquido do Fundo; e
 - V. *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a *Investment Grade* (BBB) ou classificação correspondente.
- (c) Exclusão do limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo permanecer aplicado em CRI com lastro em imóveis residenciais, com a consequente exclusão dos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 7º do Regulamento;
- (d) Aprimorar redação do Artigo 9º do Regulamento, a fim de especificar que o regime fiduciário deve ser instituído na forma de que trata a Lei nº 9.514/97;

- (e) Alteração do Artigo 11 do Regulamento do Fundo, a fim de especificar que o Fundo poderá alienar ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um de seus cotistas, a terceiros interessados, e a partes relacionadas ao Administrador do Fundo ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador ou partes a ele relacionadas;
- (f) Inclusão, no Artigo 16 do Regulamento, da possibilidade de investimento pelo Fundo em outros ativos permitidos nos termos da Instrução CVM nº 472, quais sejam: (i) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (ii) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários permitidos nos termos da Instrução CVM nº 472, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
- (g) Estabelecer que as Letras Hipotecárias ("LH") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") a serem investidas pelo Fundo deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição da LH ou da LCI pelo Fundo, ter como emitentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a *Investment Grade* (BBB) ou classificação correspondente, bem como excluir os demais requisitos de verificação para investimento em LCI e LH, nos termos do Artigo 8º do Regulamento, com a sua consequente alteração.

☐ Favorável	☐ Contrário	☐ Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

5. ALTERAÇÃO DE LIMITES PARA NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO

A Administradora propõe a exclusão do Parágrafo 7º do Artigo 22 do Regulamento, a fim de que não haja mais limites mínimos ou máximos para novas emissões de cotas do Fundo, bem como para que eventuais novas emissões contemplar diferentes séries de cotas.

☐ Favorável	☐ Contrário	☐ Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

6. PERMISSÃO PARA NEGOCIAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

A fim de permitir aos cotistas negociar o direito de preferência a que fazem jus nos termos do Regulamento, no caso de emissão de novas cotas do Fundo, propõe-se a alteração do disposto no inciso III do Artigo 25 do Regulamento do Fundo.

☐ Favorável	☐ Contrário	☐ Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

7. APROVAÇÃO DA 3ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Visando permitir ao Fundo a realização de novos investimentos, bem como proporcionar o aumento de seu patrimônio líquido e escala para investimentos nos ativos permitidos conforme a sua política de investimento, propõe-se a aprovação da 3ª emissão de cotas do Fundo e de sua oferta pública ("Oferta"), a ser realizada no Brasil, no mercado secundário da BM&FBOVESPA, em regime de melhores esforços, nos termos das Instruções CVM nº 400/03 e nº 472/08.

Serão emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas ao preço nominal unitário de R\$ 1.106,46 (mil cento e seis reais e quarenta e seis centavos) totalizando uma emissão de R\$ 165.969.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e novecentos e sessenta e nove mil reais).

O preço de emissão proposto é a média ponderada entre os valores de negociação das quotas do Fundo nos últimos 30 (trinta) pregões (06 de setembro de 2012 a 17 de outubro de 2012).

As cotas da 3ª emissão serão divididas em 3 (três) séries, sendo que cada série terá 50.000 (cinquenta mil) cotas e suas datas para integralização serão definidas no Prospecto da Oferta.

As cotas de cada série somente poderão ser subscritas após a subscrição da totalidade da série anterior.

Cada cota terá as características que lhe são asseguradas no Regulamento do Fundo. Será garantido aos cotistas do Fundo, titulares de cotas na data de encerramento deste processo de Consulta Formal, o direito de preferência na subscrição das cotas objeto da Oferta, nos termos do Regulamento do Fundo. Os recursos da Oferta permitirão que o Fundo possa adquirir empreendimentos imobiliários, de acordo com a sua política de investimentos, que integram o seu patrimônio.

A Oferta não será cancelada caso seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 1.000 (mil) cotas da 1ª Série até o final do prazo de subscrição, abaixo definido, sendo que verificada a referida subscrição a Oferta poderá ser encerrada pela Administradora, mediante cancelamento do saldo não subscrito.

As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, nas datas de liquidação definidas para cada uma das Séries de cotas da 3ª Emissão do Fundo, as quais serão definidas a critério do Administrador e serão disponibilizadas no anúncio de início e nos demais documentos da Oferta.

☐ Favorável	☐ Contrário	☐ Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

8. ANUÊNCIA VOTO PARTES RELACIONADAS

Anuência, nos termos do inciso II, parágrafo único do Artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08, ao exercício do direito de voto pelas pessoas mencionadas nos incisos I a IV do referido artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08.

☐ Favorável	☐ Contrário	☐ Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

9. AUTORIZAÇÃO À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Autorização à Instituição Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias descritas nos itens acima.

☐ Favorável	☐ Contrário	☐ Abstenção
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

Finalmente, solicitamos que sua resposta à presente consulta seja manifestada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir desta data, por meio de (i) correspondência escrita a ser enviada à Administradora; ou (ii) correio eletrônico, de acordo com o disposto no Artigo 30 do Fundo. A presente Consulta Formal também será enviada, via e-mail, a todos os cotistas.

Considerar-se-á que os cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido acima estarão de pleno acordo com as propostas acima descritas, nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 30 do Regulamento do Fundo.

Permanecem à disposição dos cotistas, na sede da Administradora e na internet – www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e www.cshg.com.br – toda a documentação pertinente às matérias para apreciação de forma a permitir o exercício do direito de voto, nos termos do artigo 19, parágrafo terceiro da Instrução CVM nº 472/08.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários através do e-mail list.imobiliario@cshg.com.br.

Atenciosamente,

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.,
Instituição Administradora

_____, ____ de _____ de 2012

Assinatura do cotista