



## II - DEFINIÇÕES E CONSIDERANDOS

II.1. Para os fins deste Contrato de Distribuição, adotam-se as seguintes definições, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

“Agente Fiduciário”: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, situada na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0001-50;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, por meio da celebração do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 19 de setembro de 2012, a Cedente alienará fiduciariamente, sob condição suspensiva, o direito real de superfície sobre o Imóvel e a Torben 15 alienará fiduciariamente, sob condição suspensiva, propriedade residual que detém sobre o Imóvel, deduzindo-se o direito real de superfície;

“Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB”: *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 30 de setembro de 2011, entre a Cedente e a Torben 15, na qualidade de fiduciantes e o Banif e o Banco ABC, na qualidade de fiduciários;

“Banco ABC”, Banco ABC Brasil S.A., acima qualificado;

“Interveniente” ou

“Coordenador”:

“Banif”, “Interveniente” ou “Coordenador Líder”: Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A., acima qualificado;

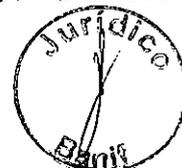
“Boletins de Subscrição”: Boletins de subscrição dos CRI;

“CCB Banif”: *Cédula de Crédito Bancário nº 007/11*, emitida em 30 de setembro de 2011, pela Cedente em favor do Banif, nos termos dos arts. 26 e



seguintes da Lei nº 10.931/04;

- “CCB Banco ABC”: Cédula de Crédito Bancário nº 1734611/11, emitida em 30 de setembro de 2011, pela Cedente em favor do Banco ABC, nos termos dos arts. 26 e seguintes da Lei nº 10.931/04;
- “CCB”: CCB Banif e CCB Banco ABC, quando denominadas em conjunto;
- “CCI”: Cédula de Crédito Imobiliário, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação na Data de Emissão;
- “CDD”: A edificação para a instalação e operação de um centro de distribuição direta, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre o Imóvel;
- “Cedente”: Torben 16 Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.134.710/0001-93;
- “Certificado de Recebíveis Imobiliários” ou “CRI”: Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários vinculados por meio da celebração deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
- “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB”: Cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, nos termos do *Instrumento Particular do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 30 de setembro de 2011, entre a Cedente, na qualidade de fiduciante, o Banif e o Banco ABC, na qualidade de fiduciários, e a Torben 15, na qualidade de interveniente-anuente;
- “CETIP”: CETIP S.A. - Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de



Handwritten signature and initials, including the number 3.

Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira;

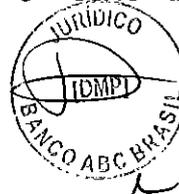
“Condições Precedentes”: Condições previstas no item 3.3. do Contrato de Cessão, que devem ser atendidas pela Cedente antes do pagamento pela Emissora do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários;

“Conta Centralizadora” Conta corrente nº 17334-1 mantida pela Emissora em benefício do Patrimônio Separado, na agência nº 0185 do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), na qual serão creditados pela Devedora, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários;

“Contrato Atípico de Locação”: *Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças* firmado, em 01 de dezembro de 2010, entre a Cedente, Devedora e a Torben 15, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Cedente se obrigou a: (i) adquirir o Imóvel; (ii) construir uma edificação para a instalação e operação do CDD, e (iii) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação, aditado em 22 de setembro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento, conforme abaixo definido; e em 17 de agosto de 2012 por meio do Segundo Aditamento, conforme abaixo definido;

“Contrato de Cessão”: *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* firmado, em 19 de setembro de 2012, sob condição suspensiva, entre a Cedente, a Emissora, o Banif e o Banco ABC, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI à Emissora;

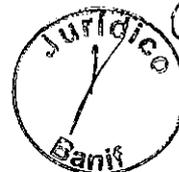
“Contrato de Distribuição”: O presente *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão da Beta*



Handwritten signature and the number 4.

Securitizadora S.A.;

- “Coordenadores”: Banif e Banco ABC, quando denominados em conjunto;
- “Créditos Imobiliários”: (i) Os aluguéis mensais e postecipados no valor de R\$ 200.978,37 (duzentos mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e sete centavos), atualizado a cada período anual ou na menor periodicidade prevista em lei, observada a possibilidade de substituição do IPCA/IBGE, conforme previsto no item 10.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação;
- “CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data de Aniversário”: É o dia 14 (quatorze) do mês de setembro ou o primeiro Dia Útil seguinte, caso o dia 14 (quatorze) não seja Dia Útil;
- “Data de Apuração”: Dia 14 (quatorze) de cada mês (observada a possibilidade de prorrogação de prazos no caso do dia 14 (quatorze) não ser útil), a partir de 15 de outubro de 2012 até a Data de Vencimento, em que serão apuradas as parcelas mensais de amortização e remuneração dos CRI;
- “Data de Início do Prazo Locatício”: 01 de agosto de 2012;
- “Data de Pagamento”: O 2º (segundo) Dia Útil após a Data de Apuração, a partir de 15 de outubro de 2012 até a Data de Vencimento, em que serão pagas as parcelas mensais de amortização e remuneração dos CRI;
- “Data de Vencimento”: 14 de agosto de 2027;



“Devedora”: Companhia de Bebidas das Américas - AMBEV, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 4º andar (parte), conjunto 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.808.708/0001-07;

“Dia Útil”: Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;

“Direito Real de Superfície”: O direito real de superfície do Imóvel outorgado pelos antigos proprietários do Imóvel à Cedente;

“Direito Residual sobre o Imóvel”: A propriedade residual do Imóvel deduzida do direito real de superfície;

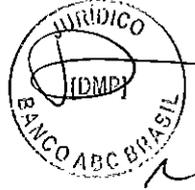
“Documentos da Operação”: O Contrato Atípico de Locação, o Primeiro Aditamento, o Segundo Aditamento, e suas posteriores alterações, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, entre outros documentos que venham a integrar a oferta, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”: A presente emissão de CRI, que constitui a 5ª Série da 2ª Emissão da Emissora;

“Empreendimento”: O Imóvel e o CDD quando mencionados em conjunto;

“Escritura de Emissão de CCI”: O *Instrumento Particular de Emissão De Cédula De Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob A Forma Escritural* celebrado em 19 de setembro de 2012, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei nº 10.931/04;

“Escritura Pública de Compra e Venda”: *Escritura Pública de Compra e Venda* lavrada em 22 de setembro de 2011, às fls. 167/169/170, no Livro nº 231, do Tabelionato de Notas do 3º Ofício da Comarca de Feira de Santana, Estado da Bahia, pela qual a Torben 15 adquiriu dos antigos proprietários, a propriedade residual do Imóvel deduzida do direito real de superfície, conforme



registro nº 01 na matrícula nº 55.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, BA;

“Escritura Pública de Direito Real de Superfície”:

*Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície* lavrada em 22 de setembro de 2011, às fls. 54/55/56, no Livro nº 082 Auxiliar, do Tabelionato de Notas do 3º Ofício da Comarca de Feira de Santa, Estado da Bahia, pela qual os antigos proprietários do Imóvel outorgaram o Direito Real de Superfície do Imóvel à Cedente, conforme registro nº 02 na matrícula nº 55.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana, BA;

“Eventos de Amortização Extraordinária”:

Eventos de amortização extraordinária do Patrimônio Separado descritos na Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.20 da Cláusula Quarta do Termo de Securitização;

“Eventos de Vencimento Antecipado”:

Eventos de vencimento antecipado dos CRI descritos no item 4.1.19 da Cláusula Quarta do Termo de Securitização;

“Fundo de Despesas”

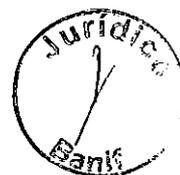
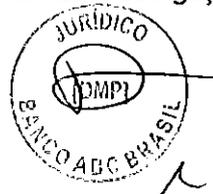
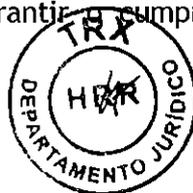
A Emissora constituirá um fundo de despesas com valor inicial de R\$ 446.354,99 (quatrocentos, quarenta e seis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e noventa e nove centavos) e o valor máximo limitado a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), os quais serão depositados na Conta Centralizadora, utilizando os recursos provenientes da subscrição dos CRI, na forma prevista no Contrato de Cessão, sendo que tal Fundo de Despesas disporá dos recursos considerados necessários para o pagamento dos custos de manutenção da Operação no período de 15 (quinze) anos.

“Garantias”:

A Alienação Fiduciária de Imóvel;

“Garantias CCB”:

Garantias constituídas, dentre outras, Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB, para garantir o cumprimento das Obrigações das CCB, conforme



Handwritten signature and date '7' and '9'.

abaixo definido;

- “Imóvel”: Uma área de terra no lugar denominado Granja Maryvonneide, Distrito de Humildes, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Feira de Santana, BA, com a área de 75.000,00m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 55.148 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, BA, de propriedade da Torben 15 e cujo direito real de superfície é de titularidade da Cedente;
- “Instituição Custodiante da CCI”: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;
- “Instrução CVM nº 400”: Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- “Instrução CVM nº 409”: Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Instrução CVM nº 414”: Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;
- “Instrução CVM nº 476”: Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;
- “IPCA/IBGE”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “Lei nº 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;
- “Lei nº 9.514/97”: Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;
- “Obrigações CCB”: Todas as obrigações assumidas pela Cedente nas CCB;
- “Obrigações Garantidas”: São: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora



no Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória e o pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão;

“Opção de Compra”:

A Emissora outorgou à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, de forma irrevogável e irretroatável, a opção de recompra dos Créditos Imobiliários, no estado que se encontrarem quando da recompra, após o 36º mês, contado a partir da data de emissão do CRI até a integral liquidação dos Créditos Imobiliários, hipótese em que o CRI será resgatado antecipadamente, nos termos do Contrato de Cessão;

“Operação”:

A operação por meio da qual é realizada a emissão e a distribuição pública dos CRI;

“Patrimônio Separado”:

Totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;

“Período de Capitalização”:

É o número de Dias Úteis compreendidos entre (i) a Data de Emissão e a primeira Data de Apuração; ou (ii) a Data de Apuração do mês imediatamente anterior e a respectiva Data de Apuração. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade;

“Primeiro Aditamento”:

*Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças firmado em 22 de setembro de 2011;*

“Regime Fiduciário”:

Regime patrimonial instituído pela Lei nº 9.514/97, que segregava os



Handwritten signatures and initials, including the number '9' written twice.

Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários do patrimônio da companhia securitizadora até o pagamento integral dos respectivos certificados, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da companhia securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados e ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

“Responsabilidade”: a Cedente, durante a Obra, se responsabilizou em contratar, por si ou por terceiros, seguro para a construção do empreendimento com cobertura de responsabilidade civil da Obra, garantindo as despesas decorrentes de danos materiais e/ou danos corporais causados a terceiros;

“Riscos de Engenharia”: a Cedente, durante a Obra, se responsabilizou em contratar, por si ou por terceiros, seguro para a construção do empreendimento com cobertura de riscos de obras civis e instalação e montagem;

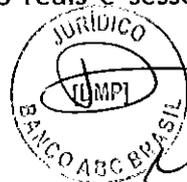
“Segundo Aditamento”: *Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças* firmado em 17 de agosto de 2012;

“Sistema de Negociação”: Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela CETIP;

“Termo” ou “Termo de Securitização”: *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.* firmado, em 19 de setembro de 2012, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

“Torben 15”: Torben 15 Empreendimentos Imobiliários S.A, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.021.833/0001-18; e

“Valor de Cessão”: R\$ 26.131.465,62 (vinte e seis milhões, cento e trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e dois centavos)



na Data de Emissão, que serão pagos pela Emissora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, após o cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão.

II.2. Considerando que:

- a) a Torben 16, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;
- b) a Devedora tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a fabricação e comercialização de bebidas;
- c) a Devedora deseja expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, tendo-se decidido que a Torben 16, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, após aquisição por parte da Torben 16, da propriedade de bem imóvel para instalação e operação de um CDD, localizado no Município de Feira de Santana, BA;
- d) para fins de atender à demanda da Devedora referida no considerando anterior, a Torben 16 identificou o Imóvel;
- e) em 01 de dezembro de 2010, a Torben 16, a Devedora e a Torben 15, firmaram o Contrato Atípico de Locação, sob condição suspensiva, de acordo com a Cláusula 1.2 do Contrato Atípico de Locação, alterado em 22 de setembro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento; em 17 de agosto de 2012 por meio do Segundo Aditamento;
- f) pelo Contrato Atípico de Locação a Torben 16 se obrigou a: (i) adquirir o Imóvel, e conjunto com a Torben 15 (ii) construir uma edificação para a instalação e operação de um CDD, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre o Imóvel, e (iii) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 15 (quinze) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício;
- g) em contraprestação à aquisição do Imóvel, à construção do CDD e à locação do

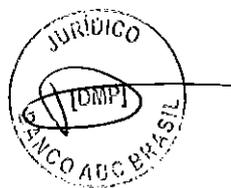


Empreendimento pelo prazo de 15 (quinze) anos a contar da Data de Início do Prazo Locatício, a Devedora se comprometeu a pagar: (i) mensal e postecipadamente, aluguéis no valor de R\$ 200.978,37 (duzentos mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e sete centavos), atualizado a cada período anual ou na menor periodicidade prevista em lei, observada a possibilidade de substituição do IPCA/IBGE, conforme previsto no item 10.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação;

h) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora reconhece que, desde que cumpridas todas as obrigações da Torben 16 em relação à aquisição do Imóvel, em conjunto com a Torben 15, este será adequado à sua respectiva destinação;

i) nos termos do item 11.1 do Contrato Atípico de Locação, à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos deste Contrato de Cessão, a Torben 16 e a Devedora reconhecem que a relação jurídica estabelecida no Contrato Atípico de Locação extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pela Torben 16 e pela Devedora no Contrato Atípico de Locação, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 19º e 51º do citado diploma legal;

j) nos termos do item 11.1 do Contrato Atípico de Locação, a Devedora declarou e reconheceu expressamente que, dada a atipicidade do Contrato Atípico de Locação, visto que os aluguéis: (i) representam remuneração da Torben 16 pela aquisição do Direito Real de Superfície do Imóvel e realização da Obra, nos moldes determinados pela Devedora; (ii) representam remuneração pela locação pelo período de 15 (quinze) anos; (iii) levam em conta a permanência da Devedora no Empreendimento, pelo período de 15 (quinze) anos, com a finalidade de utilizá-lo para o desenvolvimento de suas atividades; (iv) servirão de lastro para captação de recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Torben 16 como a Devedora renunciaram, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, a Devedora, por sua vez, reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Torben 16 em relação à aquisição do Imóvel, este será adequado à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando "c" acima;



k) nos termos do parágrafo primeiro do item 1.3 do Contrato Atípico de Locação, a aquisição global do direito de propriedade do Imóvel foi precedida pela obtenção de resultados satisfatórios de auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem como pela regularização fundiária do Imóvel, de maneira tal que este seja objeto de matrícula autônoma;

l) por meio da celebração da (i) Escritura Pública de Compra e Venda, pela qual a Torben 15 adquiriu dos antigos proprietários, o Direito Residual sobre o Imóvel conforme registro nº 01 na matrícula nº 55.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana, BA e por meio da (ii) Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície, pela qual os antigos proprietários do Imóvel outorgaram o Direito Real de Superfície à Torben 16 conforme registro nº 02 na matrícula nº 55.148, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana, BA;

m) a Devedora e a Torben 16 firmaram em 22 de setembro de 2011 o Primeiro Aditamento determinando, dentre outros, o valor do aluguel mensal, os custos da Obra, e o prazo para construção da Obra;

n) a Devedora, a Torben 15 e a Torben 16 firmaram em 17 de agosto de 2012 o Segundo Aditamento, mediante o qual, dentre outras finalidades, foi fixada a data de início do prazo locatício e alterado o valor do aluguel mensal;

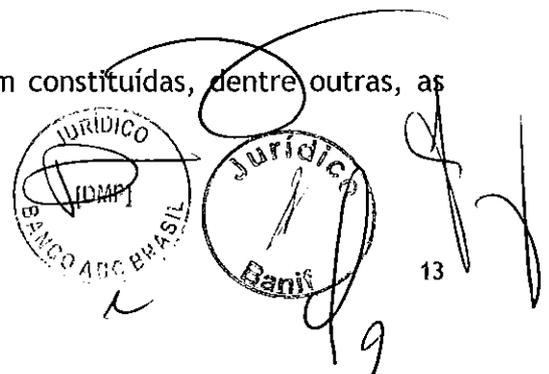
o) nos termos do item 19.1 do Contrato Atípico de Locação, durante a Obra, a Torben 16 exigiu a contratação de seguro para a construção do empreendimento com cobertura de (i) Riscos de Engenharia; e de (ii) Responsabilidade Civil;

p) a Devedora contratará Seguro Patrimonial do Imóvel, conforme item 19.2 do Contrato Atípico de Locação, no prazo de até 30 (trinta) dias da Data de Início do Prazo Locatício;

q) com o intuito de viabilizar a construção do CDD, a Torben 16 contratou operação de crédito com o Banif, na qualidade de credor, por meio da emissão da CCB Banif;

r) e ainda, a Torben 16 contratou operação de crédito com o Banco ABC, na qualidade de credor, por meio da emissão da CCB Banco ABC;

s) em garantia do cumprimento das Obrigações CCB, foram constituídas, dentre outras, as seguintes garantias em favor do Banif e do Banco ABC:



- (i) alienação fiduciária de Imóvel, nos termos da Alienação Fiduciária de Imóvel - CCB; e
- (ii) cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - CCB;
- t) a Torben 16 utilizará os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, para a quitação das Obrigações das CCB, com a consequente liberação das Garantias CCB, bem como para o pagamento dos custos e despesas de estruturação e colocação dos CRI e constituição do Fundo de Despesas;
- u) a Torben 16 é legítima titular dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação;
- v) a Torben 16 emitiu, por meio da Escritura de Emissão CCI, 1 (uma) CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
- w) por meio da celebração do Contrato de Cessão, firmado, em 19 de setembro de 2012, a Torben 16 cedeu, sob condição suspensiva, os Créditos Imobiliários à Emissora;
- x) em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas será constituída a alienação fiduciária de imóvel, sob condição suspensiva, nos termos da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- y) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;
- z) por meio do Termo de Securitização, a Emissora vinculará os CRI, nos termos da Lei nº 9.514/1997;
- aa) os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476 ("Oferta"), em que o Coordenador Líder figurará como instituição intermediária líder da Oferta, e o Banco ABC como Coordenador nos termos deste Contrato de Distribuição;
- ab) isto posto, integram a Oferta os seguintes documentos: (i) o Contrato Atípico de Locação, o



Primeiro Aditamento, o Segundo Aditamento e suas posteriores alterações; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Termo de Securitização; (v) o presente Contrato de Distribuição; e (vii) os Boletins de Subscrição dos CRI, entre outros documentos que venham a integrar a oferta;

ac) para os fins deste Contrato de Distribuição, adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização, salvo se diversamente estabelecidas no corpo do presente;

ad) os Coordenadores são instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizados a operar no mercado de capitais e prestarão os serviços de coordenação, distribuição e colocação dos CRI sob o regime de melhores esforços, na forma e para a finalidade previstas neste Contrato de Distribuição; e

ae) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Distribuição, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, proibição, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

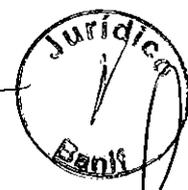
### III - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO E CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

1.1. O presente Contrato de Distribuição tem por objeto disciplinar os termos e condições com que será realizada a Oferta dos CRI de emissão da Emissora pelos Coordenadores, na forma estabelecida pela Instrução CVM nº 476 e pela Instrução CVM nº 414.

1.1.1. Para todos os fins de direito, o Coordenador Líder e o Coordenador serão as instituições intermediárias líder e contratada, respectivamente, responsáveis pela Oferta.

1.2. Os CRI serão objeto da Oferta, em regime de melhores esforços de colocação e em conformidade com o que dispõe a Instrução CVM nº 476, que será automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.



Handwritten signature and the number 15.

1.3. A presente Emissão foi aprovada na *Reunião do Conselho de Administração* da Emissora realizada em 02 de maio de 2012.

1.4. O Termo de Securitização é celebrado nesta mesma data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23º da Lei nº 10.931/2004, conforme declaração constante do Termo de Securitização.

1.5. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

1.6. A Oferta é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores").

1.7. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os Coordenadores se comprometem a zelar para que os CRI da Oferta sejam ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores. Caberá aos Coordenadores gerarem uma relação com a identificação dos até 50 (cinquenta) Investidores consultados e destes até 20 (vinte) que efetivamente subscreveram os CRI, a qual deverá ser entregue à Emissora quando do encerramento da Oferta.

1.8. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição dos CRI ("Boletim de Subscrição"), atestando que estão cientes de que:

- a) a Oferta não foi registrada na CVM;
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- c) os Créditos Imobiliários poderão ser recomprados pela Torben 16, nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão.



1.9. A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na cláusula 1.10 abaixo.

1.9.1. O encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso não seja possível, via protocolo físico, e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476.

1.10. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 1.9.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

1.11. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Investidor.

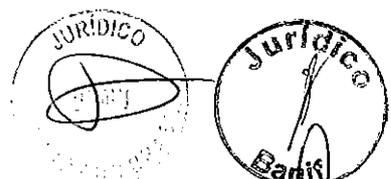
1.12. Os CRI da Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no item 1.6, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

1.13. Caso a totalidade dos CRI não seja colocada no prazo de (i) 6 (seis) meses a contar desta data; ou (ii) 60 (sessenta) dias a contar da Data de Início da Locação dentre esses o menor, a Oferta será encerrada e este Contrato de Distribuição se resolverá de pleno direito, tornando-se sem efeito e desvinculando automaticamente as partes, sem quaisquer ônus ou sanções, assim como o Contrato de Cessão e o Termo de Securitização.

## CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI

2.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários e CCI que os representam, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 5ª;



- c) Quantidade de CRI: 78 (setenta e oito);
- d) Valor Global da Série: R\$ 26.131.465,62 (vinte e seis milhões, cento e trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e dois centavos), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 335.018,79 (trezentos e trinta e cinco mil, dezoito reais e setenta e nove centavos), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Amortização: 179 (cento e setenta e nove) meses a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento de amortização devido 02 (dois) Dias Úteis após o 14º (décimo quarto) dia de cada mês e o último no dia 14 de agosto de 2027, na Data de Vencimento;
- g) Atualização Monetária: Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente, em cada Data de Aniversário, pelo IPCA/IBGE conforme disposto na Cláusula 4.1.3.2 do Termo de Securitização;
- h) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 4,66% (quatro inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) ao ano, calculados conforme o disposto na cláusula quarta do Termo de Securitização, a partir da Data de Emissão;
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal;
- j) Regime Fiduciário: Os CRI contarão com a instituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão;
- k) Garantia Flutuante da Emissora: não haverá;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 26 de setembro de 2012;
- n) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- o) Data de Vencimento: 14 de agosto de 2027.

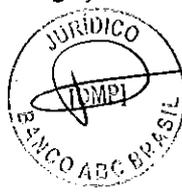
2.2. A garantia da Emissão é a Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme definido no Termo de Securitização.

2.3. Os CRI são nominativos e escriturais. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela CETIP.

2.4. As demais características, condições e direitos dos CRI estão estabelecidos no Termo de Securitização, pelo qual serão regidos os CRI durante todo o seu prazo de vigência.

### CLÁUSULA TERCEIRA - CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA COLOCAÇÃO DOS CRI

3.1. O cumprimento, por parte dos Coordenadores, das obrigações assumidas neste Contrato



de Distribuição, conforme o regime de colocação definido na cláusula quarta, abaixo, é condicionado à satisfação das seguintes condições (“Condições Precedentes”):

- a) preparação, aprovação e formalização de toda a documentação legal, inclusive a *legal opinion* e o relatório de *due diligence*, necessária à realização da Oferta e de toda a documentação necessária ao CRI, em termos mutuamente aceitáveis pelos Coordenadores e pela Emissora;
- b) cumprimento, pela Emissora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição e nos demais documentos relativos à Oferta;
- c) obtenção pela Emissora de todas e quaisquer aprovações e registros junto a quaisquer órgãos ou autoridades que se façam necessárias para formalização da Emissão e de suas respectivas garantias;
- d) registro do Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no item 1.4. acima;
- e) concessão, pela CETIP, dos registros da CCI e para negociação dos CRI;
- f) depósito dos recursos pelos investidores, na data da subscrição dos CRI na CETIP, conforme instruções dos Coordenadores; e
- g) fornecimento, pela Emissora, aos Coordenadores, em tempo hábil, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta.
- h) que não tenha ocorrido, na opinião do Banif e do Banco ABC, entre 19 de setembro de 2011, data em que foi assinada a “*Carta convite para participação do Banco ABC Brasil S.A. como Coordenador Contratado no Bridge Loan e na Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários originados pela TRX Realty*” (“Carta Convite”) e a data de emissão do CRI: (a) alguma mudança material desfavorável nas condições financeiras e resultados das operações da Torben 16 e da Torben 15 e/ou da empresa que figura como locatária no Contrato Atípico de Locação, conforme aplicável; e/ou (b) nenhum fato relevante ou extraordinário de ordem pública, social ou econômica, tanto no plano nacional quanto internacional;
- i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevante, os quais dão à TRX Realty S.A. (“TRX”) as condições fundamentais de funcionamento;



j) obtenção, pela TRX, de todas e quaisquer aprovações de órgãos que se façam necessárias, inclusive da Torben 16 e da Torben 15, para a de emissão do CRI incluindo, mas não se limitando a, obtenção de todas as licenças ambientais aplicáveis, laudos de inspeção, autorizações municipais e estaduais, habite-se; e

k) obtenção de um rating mínimo para o CRI, equivalente a “AAA (BRA)”, escala local, por pelo menos uma das agências de rating entre a Standard&Poor’s, Moody’s ou Fitch.

#### CLÁUSULA QUARTA - REGIME, PREÇO E PRAZO DE COLOCAÇÃO DOS CRI

4.1. De acordo com o plano de distribuição descrito nesta cláusula quarta, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.2. Observadas as condições previstas neste Contrato de Distribuição, os Coordenadores iniciarão a Oferta após o cumprimento integral de todas as Condições Precedentes.

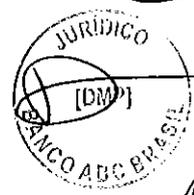
4.2.1. O prazo da Oferta dos CRI se encerrará com a colocação de todos os CRI, ou a exclusivo critério dos Coordenadores, qual dos dois ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”).

4.2.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de que trata o item 1.9.1. acima, com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

4.3. A subscrição dos CRI será realizada na Data de Integralização, conforme abaixo definido, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso a data de subscrição e integralização não coincida com a Data de Emissão, ao Valor Nominal Unitário atualizado, de acordo com o disposto na cláusula 4.1.3.2. do Termo de Securitização, será acrescido da Remuneração, conforme definida na cláusula 4.1.8. do Termo de Securitização, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), conforme definido abaixo

4.4. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora (“Data de Integralização”), pelo Preço de Integralização, conforme previsto na cláusula 4.3. acima e no Termo de Securitização.

4.5. A liquidação financeira dos CRI será realizada conforme disposto na cláusula oitava, abaixo.



Handwritten signature and date 20.

4.6. A subscrição e integralização dos CRI observará os procedimentos previstos no regulamento de operações da CETIP.

4.7. Não será (i) constituído, pelos Coordenadores, fundo de sustentação de liquidez, ou (ii) firmado, pelos Coordenadores, contrato de garantia de liquidez para os CRI.

4.8. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no âmbito da Oferta.

4.9. A colocação dos CRI poderá contar, ainda, com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários ("Instituição Intermediária"), que será firmado diretamente pelos Coordenadores. A Instituição Intermediária poderá ser remunerada diretamente pela Emissora e estará sujeita às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

#### CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. Constituem obrigações do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476:

a) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

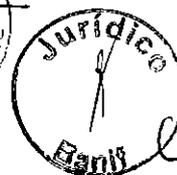
b) certificar-se de que será realizada a comunicação prevista no subitem 1.9.1, acima.

5.2. Constituem obrigações dos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM nº 476:

a) divulgar eventuais conflitos de interesse aos Investidores;

b) certificar-se de que os Investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos CRI ofertados;

c) certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos Investidores;



- d) obter do subscritor ou adquirente dos CRI a declaração prevista no artigo 7º da Instrução CVM nº 476;
- e) suspender ou cancelar a distribuição dos CRI e comunicar à CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade que justifique a suspensão ou cancelamento; e
- f) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos à Oferta, inclusive os documentos que comprovem a diligência do Coordenador Líder nos termos da letra “a” deste item 5.1.

5.3. Além das obrigações acima citadas e de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, os Coordenadores obrigam-se a:

- a) participar, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais, da elaboração de todo e qualquer material e documento necessário à distribuição e colocação dos CRI;
- b) cumprir todas as obrigações previstas nas cláusulas quarta e quinta deste Contrato de Distribuição, conforme lhe sejam aplicáveis;
- c) assegurar que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; e
- d) zelar para que os CRI sejam ofertados em conformidade ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, conforme disposto na cláusula 1.6.
- e) comunicar imediatamente qualquer fato ou irregularidade que justifique a suspensão ou cancelamento; e
- f) manter a relação dos Investidores disponível à Emissora.

5.4. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação, a Emissora obriga-se a:

- a) auxiliar os Coordenadores no cumprimento do disposto nos itens 5.1, 5.2 e 5.3, acima, no que lhe couber;
- b) responder pela veracidade, completude e suficiência de todas as informações prestadas e fornecidas aos Investidores e aos Coordenadores durante a distribuição dos CRI;

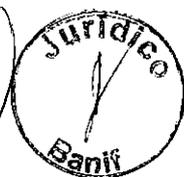


- c) cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, no presente Contrato de Distribuição e em todos os demais documentos relacionados à Oferta de que a Emissora seja parte;
- d) efetuar o pagamento de todos os custos relativos à CETIP e CVM, e demais custos relacionados à Emissão, conforme o caso; e
- e) manter atendimento adequado aos titulares dos CRI através da Diretoria de Relações com Investidores.

#### CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. As Partes declaram e garantem mutuamente, na data de assinatura deste Contrato de Distribuição, que:

- a) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras;
- b) estão devidamente autorizadas a celebrar este Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Oferta (conforme aplicável) e a cumprir com suas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) a celebração deste Contrato de Distribuição não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes;
- d) o presente Contrato de Distribuição constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível contra elas em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil;
- e) estão, no seu melhor entendimento, em dia com relação ao cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;



f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar a sua situação financeira;

g) não omitiram ou omitirão nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades, em prejuízo dos Investidores;

h) detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, conforme o caso) necessárias, na esfera federal, estadual e municipal, para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito.

6.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Contrato de Distribuição foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES

7.1. A título de remuneração pelos serviços previstos neste Contrato de Distribuição, será devida pela Emissora aos Coordenadores:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), do montante total captado no âmbito da Oferta ("Comissão de Estruturação"), a ser paga aos Coordenadores na proporção de 50% (cinquenta por cento) cada, após 02 (dois) dias úteis do cumprimento das Condições Precedentes mencionadas nos subitens "i" a "vi" do item 3.3 do Contrato de Cessão; e

(ii) Comissão de Colocação de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), do montante total captado no âmbito da Oferta ("Comissão de Colocação"), a ser paga aos Coordenadores na proporção de 50% (cinquenta por cento) cada, após 02 (dois) dias úteis do cumprimento das Condições Precedentes mencionadas nos subitens "i" a "vi" do item 3.3 do Contrato de Cessão.

7.2. Os Coordenadores envidarão os melhores esforços para reduzir a taxa de juros do CRI, sendo que no caso de os Coordenadores obterem sucesso no processo de redução de modo que a taxa final do CRI seja inferior à taxa de 5,49128% (cinco inteiros, quarenta e nove mil cento e vinte e oito centésimos de milésimo por cento) ao ano, os Coordenadores farão jus, à título de remuneração de Comissão de Sucesso, ao equivalente a 40% (quarenta por cento) do valor presente da economia gerada pela redução da taxa final do CRI em relação a taxa acima



mencionada, na proporção de 50% (cinquenta por cento) cada, devida e a ser paga após 02 (dois) dias úteis do cumprimento das Condições Precedentes mencionadas nos subitens "i" a "vi" do item 3.3 do Contrato de Cessão.

7.3. As Comissões de Estruturação, de Colocação e de Sucesso mencionadas acima deverão ser pagas a partir da data de integralização dos CRI, mediante dedução do Valor da Cessão a ser pago para a Torben 16, ou mediante débito, pelo Deutsche Bank S.A. - Banco Alemão (nº 341) ("Banco Deutsche"), na conta vinculada nº 101105-0, Agência nº 001, mantida pela Torben 16 junto ao Banco Deutsche ("Conta Vinculada"), na qualidade de agente depositário da Conta Vinculada, na forma prevista no Contrato de Cessão, sendo certo que a Torben 16 autorizou o referido débito no Contrato de Cessão.

7.4. Todos os pagamentos resultantes deste Contrato de Distribuição, deverão ser feitos em moeda corrente nacional, líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à remuneração devida aos Coordenadores, conforme disposto no item 7.1. acima, serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de modo que os Coordenadores recebam exatamente o mesmo valor a que teria direito caso o tributo ou retenção fiscal não tivesse incidido ("gross up"). Caso a Torben 16 seja obrigada por lei e/ou regulamentação a fazer qualquer retenção deverá adicionar aos valores pagos valores adicionais de maneira que o Coordenador receba os valores devidos caso nenhuma retenção fosse realizada.

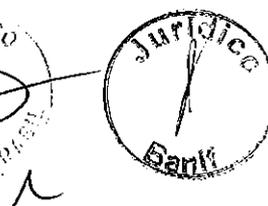
7.5. Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga aos Coordenadores, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Contrato de Distribuição.

7.6. Os Coordenadores firmarão recibo em benefício da Emissora com relação às importâncias por eles descontados a título de Comissão de Coordenação, Colocação e Sucesso dando irrevogável quitação para a Emissora quanto aos valores recebidos.

7.7. Todas as despesas incorridas para a execução da emissão dos CRI, eventuais honorários de terceiros, incluindo advogados representando os Coordenadores, registros e formalização de garantias correrão por conta exclusiva da Torben 16, devendo tais despesas ser previamente aprovadas por esta.



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

7.7.1. As despesas comprovadas e diretamente incorridas pelos Coordenadores deverão ser reembolsadas pela Torben 16, mediante débito na Conta Vinculada, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data do recebimento dos comprovantes das referidas despesas pela Torben 16.

7.7.2. A obrigação de reembolso aqui prevista permanecerá em vigor mesmo que a Oferta objeto do presente Contrato de Distribuição não seja concluída ou que o presente Contrato de Distribuição venha a ser resilido por qualquer das Partes.

#### CLÁUSULA OITAVA - PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO

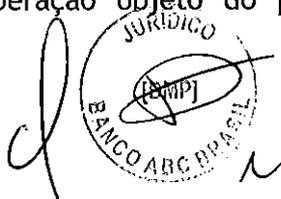
8.1. A liquidação financeira dos CRI ocorrerá após a subscrição dos CRI pelos Investidores, por meio de mecanismo de transferência do ativo na CETIP e nos termos do item 8.2. abaixo, sendo que o Preço de Integralização observará o disposto no item 4.4. acima.

8.2. Os CRI poderão ser subscritos por Investidores durante todo o Prazo de Colocação, com a assinatura do competente Boletim de Subscrição, e a integralização ocorrerá à vista, no momento da subscrição.

8.3. Os recursos oriundos da integralização dos CRI serão depositados na Conta Vinculada, de titularidade da Torben 16 e de movimentação dos Coordenadores.

#### CLÁUSULA NONA - CONFIDENCIALIDADE E EXCLUSIVIDADE

9.1. Os termos e as informações que deste Contrato de Distribuição resultarem são estritamente confidenciais ("Informações Confidenciais"). Nenhuma das Partes poderá prestar Informações Confidenciais a terceiros de qualquer termo deste Contrato de Distribuição ou dos negócios aqui descritos sem o prévio e expresso consentimento por escrito da outra Parte, exceto nos casos em que: (a) o fornecimento de tal informação seja requerido por força de lei, regulamentação ou qualquer determinação governamental ou judicial aplicável; (b) o fornecimento de tal informação seja necessária à divulgação de informações relativas à colocação dos CRI ou para execução dos documentos aplicáveis; ou (c) tal informação seja fornecida a seus representantes, aos advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da operação objeto do presente Contrato de



26  
9

Distribuição, sempre dentro do curso normal de seus negócios, desde que as pessoas acima citadas estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a sua condição de confidencialidade. A obrigação de confidencialidade permanecerá em vigor pelo prazo de 2 (dois) anos a contar da data do encerramento do presente Contrato de Distribuição, conforme cláusula décima, abaixo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - PRAZO DE DURAÇÃO

10.1. Este Contrato de Distribuição entra em vigor na data de sua assinatura e termina na data do cumprimento pelas Partes de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes da Oferta.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - COMUNICAÇÕES

11.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas:

*Se para a Emissora:*

**Beta Securitizadora S.A.**

Rua Minas de Prata, nº 30, 15º Andar

Vila Olímpia, São Paulo - SP

At.: Sr. Cleber Machado Campos

Telefone: (11) 3074 8005

Fac-símile: (11) 3074 8096

Correio eletrônico: ccampos@banifib.com.br

*Se para o Coordenador Líder:*

**Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A.**

Vila Olímpia, Rua Minas de Prata, nº 30, 15º Andar

São Paulo - SP

At.: Cleber Machado Campos

Telefone: (11) 3074-8005

Fac-símile: (11) 3074-8096

Correio eletrônico: ccampos@banifib.com.br

*Se para o Coordenador:*

**Banco ABC Brasil S.A.**



Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1400, 3º, 4º e 5º andares

Vila Nova Conceição, São Paulo - SP

At.: João Carlos G. da Silva / Mara Limonge / Ana Beatriz Barbosa

Telefone: (11) 3170-2289 / (11) 3170-2352 / (11) 3170-2425

Correio eletrônico: joao.silva@abcbrasil.com.br / mara.limonge@abcbrasil.com.br / ana.barbosa@abcbrasil.com.br

11.2. As comunicações referentes a este Contrato de Distribuição serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, sob protocolo, por fax ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone.

11.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito previsto neste Contrato de Distribuição não significará a renúncia de qualquer direito ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte com poderes para tanto.

12.2. É vedado às Partes ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, as obrigações objeto deste Contrato de Distribuição, sem a expressa anuência das outras Partes.

12.3. A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Contrato de Distribuição não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais cláusulas.

12.4. As obrigações das Partes decorrentes deste Contrato de Distribuição, relativas ao pagamento de multas, indenizações e reembolsos, sobreviverão ao término do presente Contrato de Distribuição, permanecendo as Partes obrigadas entre si até o integral e efetivo cumprimento dessas obrigações.



*[Handwritten signature]*



## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ARBITRAGEM

13.1 Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas neste Contrato de Distribuição serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Arbitragem de Comércio Brasil - Canadá ("CA-CCBC"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

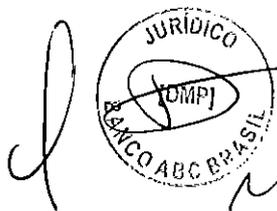
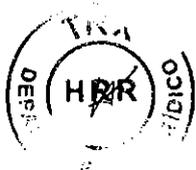
13.1.1 A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

13.1.2 Caso as regras procedimentais da CA-CCBC sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307/1996.

13.1.3 O Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Emissora, o outro pelos Coordenadores, e o terceiro, de comum acordo, pelos dois árbitros indicados pelas partes.

13.1.4 Na hipótese de os árbitros indicados pelas partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data de nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela câmara eleita, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que se verificar o impasse.

13.1.5 A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso. Não obstante, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, e (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral.



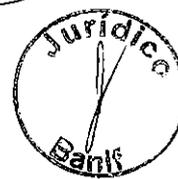
13.1.6 A parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.

13.2 Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses previstas no item 13.1.5, acima, nos termos da legislação em vigor, o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

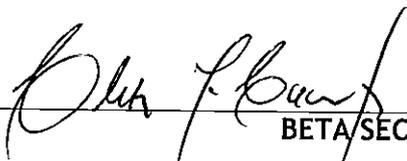
E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Distribuição em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 19 de setembro de 2012.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONAMENTE DEIXADO EM BRANCO]

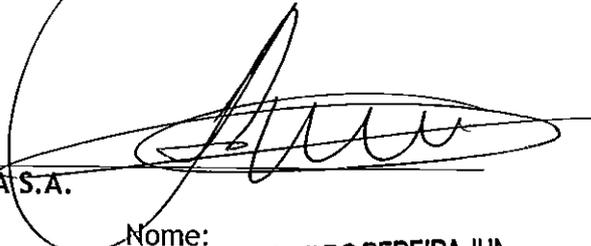


(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, da 5ª Série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A.", celebrado entre a Beta Securitizadora S.A., o Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A., e o Banco ABC Brasil S.A., em 19 de setembro de 2012.)



BETA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Cleber Machado Campos  
Cargo: Diretor de Relações com Investidores

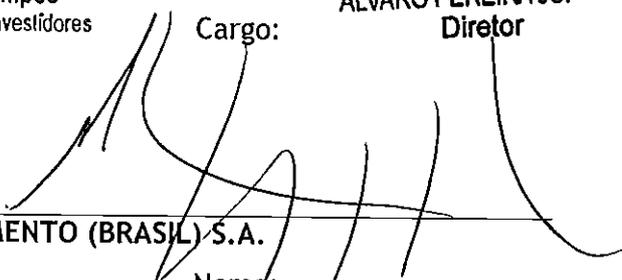


Nome: ALVARO PEREIRA JUN  
Cargo: Diretor



BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

Nome:  
Cargo: Mauro Paciello da Souza Castro  
Diretor



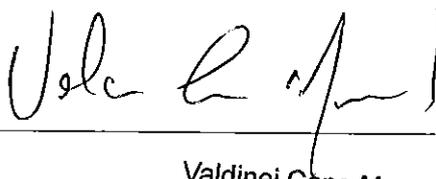
Nome:  
Cargo: Atílio Noaldo Serejo A Silva  
Diretor Superintendente



José Eduardo Cintra Latorraca  
Vice Presidente

BANCO ABC BRASIL S.A.

Nome:  
Cargo:

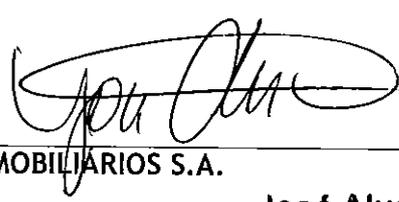


Nome: Valdinei Cano Monteiro  
Depto. Riscos e Garantias  
Cargo:



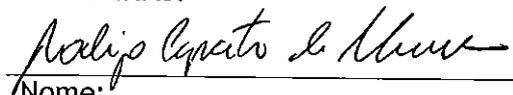
TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Nome: Luiz Augusto F. do Amaral  
Cargo: 287.209.408-31  
Diretor

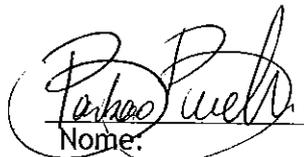


Nome: José Alves Neto  
Cargo: 277.920.228-97  
Diretor

TESTEMUNHAS:



Nome:  
RG nº: RODRIGO CAPATO DE ALENCAR  
CPF/MF nº: CPF: 371.639.888-05



Nome:  
RG nº: BARBARA BUENO MÜNLN  
CPF.: 339.501.658-78  
CPF/MF nº:



**ANEXO I**  
**MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

<b>DATA:</b> [•]	<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI</b>	<b>Nº:</b> [•]
Via		

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 19 de setembro de 2012, entre a Emissora, abaixo identificada, e a PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 15.227.994/0001-50, referente à 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("Termo").

**EMISSORA**

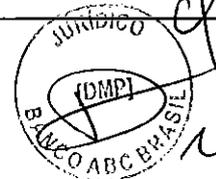
**Emissora:** BETA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo - SP	<i>Emissão:</i> 26/09/2012  <i>Vencimento Final:</i> 14/08/2027	2ª	5ª	78 (setenta e oito)	R\$ 335.018,79 (trezentos e trinta e cinco mil, dezoito reais e setenta e nove centavos)	R\$ 26.131.465,62 (vinte e seis milhões, cento e trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e sessenta e dois centavos)

**FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI**

AMORTIZAÇÃO		JUROS REMUNERATÓRIOS	
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa	Forma de Pagamento
Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, em cada Data de Aniversário, pelo IPCA/IBGE conforme disposto na Cláusula 4.1.3.2 do Termo.	Em 179 meses a contar da Data de Emissão, sendo o pagamento de amortização devido no 2º (segundo) Dia Útil após o dia 14 (quatorze) de cada mês (observada a possibilidade de prorrogação de prazos no caso do dia 14 (quatorze) não ser útil), conforme o disposto no item 4.1.15 do Termo.	4,66% (quatro inteiros e sessenta e seis centésimos por cento), calculada conforme disposto na cláusula quarta do Termo.	Em 179 meses a contar da Data de Emissão, sendo pagos sempre ao final de cada Período de Capitalização, conforme disposto no Termo, sendo o pagamento de juros devido no 2º (segundo) Dia Útil após o dia 14 (quatorze) de cada mês (observada a possibilidade de prorrogação de prazos no caso do dia 14



		(quatorze) não ser útil), conforme o disposto no item 4.1.15 do Termo.
--	--	--

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

Lastró:	Os Créditos Imobiliários, a CCI e suas Garantias		
Forma:	Escritural		
Garantias:	Está sendo constituída a seguinte garantia para a presente Emissão: Alienação Fiduciária de Imóvel.  A presente Emissão contará com Regime Fiduciário constituído através do Patrimônio Separado que abrange os Créditos Imobiliários.		
Agente Fiduciário:	PAVARINI DTVM LTDA.	CNPJ/MF:	15.227.994/0001-50
Data do Termo:	19/09/2012	Data do registro na CETIP:	[.]/[.]/2012

**QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR**

Nome ou Denominação Social:		CPF/MF ou CNPJ/MF:	
[.]		[.]	
Endereço:		Nº	
[.]		[.]	
	Cidade:	UF:	País:
	[.]	[.]	Brasil

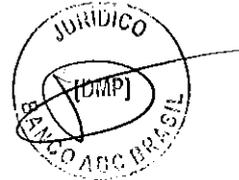
**CRI SUBSCRITOS**

QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR CRI	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
[.]	R\$ 335.079,34 (trezentos e trinta e cinco mil, setenta e nove reais e trinta e quatro centavos)	R\$ [.]

**FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO**

Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, à vista, por meio do sistema de liquidação financeira da Cetip.

**ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES**

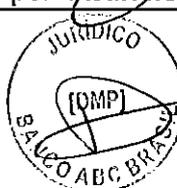


*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

1. O Subscritor, neste ato, declara para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo, o qual foi firmado com fundamento no artigo 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997, em caráter irrevogável e irretratável, na data de 03 de setembro de 2012, referente à 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
2. Nos termos deste Boletim de Subscrição, o Subscritor subscreve a quantidade de CRI de emissão da Securitizadora indicada no campo "CRI SUBSCRITOS - QUANTIDADE, ao Preço de Subscrição indicado no campo "CRI SUBSCRITOS - VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR CRI" e se compromete a integralizar os CRI em [•] de [•] de 2012 ("Data de Integralização").
3. O preço de subscrição do CRI será o seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão conforme o disposto no item 4.1.3.1 do Termo de Securitização acrescido dos juros remuneratórios a partir da Data de Emissão até a data da efetiva subscrição, obedecendo o disposto no item 4.1.6 do Termo.
4. O preço de subscrição será pago em moeda corrente nacional. A subscrição e integralização dos CRI será efetuada por meio dos procedimentos adotados pela CETIP S.A. - Mercados Organizado, não sendo admitido ágio ou deságio no momento da integralização, que deverá ser igual para todos os investidores.
5. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no quadro "CRI SUBSCRITOS - VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO" acima, o Coordenador Líder dá ao Subscritor plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido os CRI, o Subscritor dá ao Coordenador Líder plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega de CRI.
6. O presente Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
7. Este Boletim de Subscrição constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo, com relação ao objeto nele previsto, substituindo e superando totalmente todos e quaisquer outros documentos assinados antes da data de sua assinatura.
8. O Subscritor declara ainda ter ciência de que:
  - a) na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/1997"), a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado e as contas relacionadas às Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
  - b) os Créditos Imobiliários, a CCI e suas Garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
  - c) os Créditos Imobiliários, a CCI e as Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
  - d) na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, a CCI e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
  - e) face à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI e as Garantias, o Subscritor declara ainda estar de acordo com a nomeação da PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF nº 15.227.994/0001-50, para atuar na qualidade de Agente Fiduciário da presente Emissão;
  - f) a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em



caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

- g) o Subscritor dos CRI é investidor qualificado nos termos do artigo 4º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”);
- h) tem o conhecimento e a experiência técnica necessários para avaliar os riscos de subscrever os CRI e está ciente dos riscos inerentes ao investimento nos CRI ora subscritos;
- i) a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476;
- j) em cumprimento ao artigo 7º da Instrução CVM 476, (i) a Oferta não foi registrada na CVM e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- k) os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor; e
- l) conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, sendo que o Subscritor declara, ainda, ter lido os Documentos da Operação com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de investidor qualificado, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Boletim de Subscrição.

São Paulo - SP, [•] de [•] de 2012.

[•]  
Subscritor

BETA SECURITIZADORA S.A.  
Emissora (representada pelo Coordenador Líder)

TESTEMUNHAS:

Nome:  
RG:  
CPF/MF:

Nome:  
RG:  
CPF/MF:

