
REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I
aprovado em 16 de maio de 2018



REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I
aprovado em 16 de maio de 2018

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO	2
CAPÍTULO II – DO OBJETO.....	2
CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	2
CAPÍTULO IV – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	3
CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS SERVIÇOS	4
CAPÍTULO VI – DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA.....	7
CAPÍTULO VII – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	7
CAPÍTULO VIII – DAS COTAS.....	9
CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS	9
CAPÍTULO X – DA AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS.....	11
CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS.....	12
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL	12
CAPÍTULO XIII – REPRESENTANTE DOS COTISTAS	15
CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO.....	16
CAPÍTULO XV – DA PUBLICIDADE E INFORMAÇÕES	18
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	19
CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS DO FUNDO	20
CAPÍTULO XVIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	21
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	22



REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I
aprovado em 16 de maio de 2018

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472 ("Instrução CVM 472") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, assim definidos nos termos do art. 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Qualificados").

Parágrafo 2º: O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 2º - O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos definida neste Regulamento, pelo investimento, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição dos seguintes ativos, de direitos relativos a tais ativos ou, ainda, de participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes: (i) terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias ("Imóveis-Alvo"); e (ii) quaisquer outros ativos previstos no Artigo 5º abaixo ("Ativos Imobiliários").

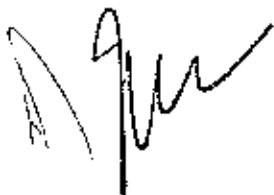
CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º - A política de investimento do Fundo consiste na aplicação de recursos para realizar investimentos imobiliários de longo prazo, localizados em qualquer região do Brasil, objetivando, fundamentalmente:

- I - auferir ganhos e/ou rendimentos por meio de venda e/ou permuta dos Imóveis-Alvo integrantes de patrimônio do Fundo;
- II - auferir rendimentos por meio dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir; e
- III - auferir ganhos de capital por meio de negociações dos Ativos Imobiliários do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Único: A política de investimento prevista acima somente poderá ser alterada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 4º - A decisão de investimento e/ou desinvestimento necessários à consecução do objeto e da política de investimentos do Fundo, depende de prévia deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 33, inciso XIV, abaixo. Contudo, uma vez deliberado pelo investimento e/ou desinvestimento, a Administradora fica autorizada a praticar todos os atos necessários à execução das decisões tomadas na referida Assembleia Geral de Cotista.



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

Parágrafo 1º: Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 2º: A Administradora, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

CAPÍTULO IV – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 5º - A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:

I - quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II - ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII");

III - ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV - cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V - certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI - cotas de outros FII;

VII - certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

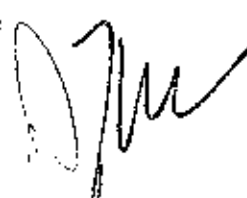
VIII - letras hipotecárias;

IX - letras de crédito imobiliário; e

X - letras imobiliárias garantidas.

Artigo 6º - Uma vez integralizadas as cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras, não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicada em:

I - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS SERVIÇOS

Artigo 7º - As atividades de administração do Fundo compreendem o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, nos termos do art. 29 da Instrução CVM 472, que podem ser prestadas pela própria Administradora ou por terceiros por ela contratadas, por escrito, em nome do Fundo.

Artigo 8º - A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objetivos do Fundo, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente direitos, ativos e títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, observadas as limitações impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 9º - A Administradora deve:

I - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, para deliberação em Assembleia Geral de Cotistas;

II - providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

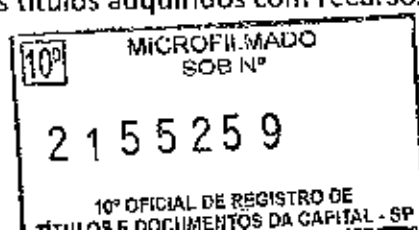
- a) os registros de Cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos arts. 29 e 31 da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

- VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;
- IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

Artigo 10 - A Administradora deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo Único: A Administradora e empresas a estas ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 11 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

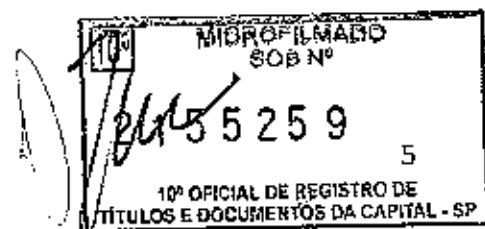
Parágrafo 1º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou ao consultor especializado.

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

- I - a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a Comissão de Valores Mobiliários - CVM; e
- III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

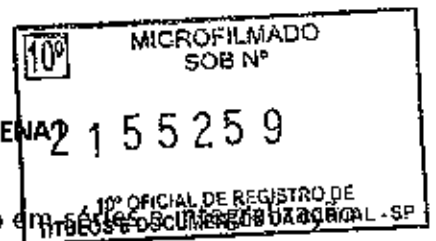
Artigo 12 - É vedada a Administradora, no exercício das funções de gestor e utilizando os recursos do Fundo:

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI - aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATENAS**

aprovado em 16 de maio de 2018



VII - vender à prestação as cotas, admitida a divisão da emissão em série, via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 11 acima, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII - realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil - BCB ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 13 - A Administradora deve ser substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: Nas hipóteses de renúncia, a Administradora fica obrigada a:

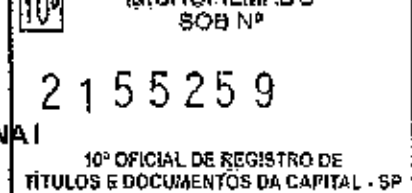
I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º: É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018



convoque a assembleia de que trata o parágrafo 1º, inciso I, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º: No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BCB, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 4º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BCB nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO VI – DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Artigo 14 - A Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo, consultoria especializada para que preste serviços de consultoria imobiliária especializada, para dar suporte e subsidiar à Administradora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo ("Consultor Imobiliário").

Artigo 15 - O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração, nos termos do contrato de consultoria imobiliária a ser celebrado com o Fundo.

CAPÍTULO VII – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16 - O Fundo pagará à Administradora uma taxa de administração, calculada conforme a seguinte metodologia ("Taxa de Administração"):

I – sobre a parcela do patrimônio comprometido do Fundo de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), 2% (dois por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais);

II – para a parte do patrimônio comprometido que exceder R\$ 30.000.000,00, o valor calculado conforme o item I, será acrescido pela aplicação da taxa anual de 0,75% (setenta e cinco centésimos de por cento) ao montante do excedente.

Parágrafo 1º: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser calculada à razão de 1/12 avos sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.

Parágrafo 2º: Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

Parágrafo 3º: A Taxa de Administração será reajustada anualmente, em janeiro, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA/IBGE"), a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

Parágrafo 4º: Na hipótese de amortização parcial das cotas, prevista no Artigo 31 abaixo, a Taxa de Administração permanecerá sendo calculada pelo maior valor comprometido do Fundo até efetiva amortização parcial das cotas.

Parágrafo 5º: A título de Taxa de Administração será devida também a quantia equivalente ao valor dos serviços de escrituração das cotas, controladoria e contabilidade do Fundo, conforme discriminada nos respectivos instrumentos a serem celebrados entre a Administradora e os prestadores de serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede da Administradora.

Artigo 17 - A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Artigo 18 - A Administradora receberá também honorários de performance apurados mensalmente, mas compensados e pagos dentro de cada semestre civil, e auferida em virtude dos resultados obtidos pelo Fundo ("Honorários de Performance"), conforme abaixo:

Parágrafo 1º: Mensalmente será apurada a taxa de retorno do investimento nas cotas até o mês de referência ("TRMr"), anualizada por meio de capitalização mensal, por meio do: (i) fluxo das integralizações, sendo cada uma ajustada segundo a variação do IPCA/IBGE, desde o mês de cada integralização de cotas até o mês de referência; e (ii) fluxo do Resultado Operacional Disponível ("RODi") já distribuído aos Cotistas, sendo cada valor ajustado pela variação do IPCA/IBGE, desde o mês de cada integralização de cotas até o mês de referência. Agrega-se a esse fluxo o Valor Disponível para Distribuição ("VDD") no mês de referência. A apuração da TRMr será tomada no conceito de taxa interna de retorno, expresso pela seguinte equação:

$$\sum \frac{IC_k}{(1 + TRMr)^{\frac{k}{12}}} = VDD + \sum IC_k + \sum \frac{RODi_k}{(1 + TRMr)^{\frac{k}{12}}}$$

Sendo:

IC_k : correspondente à cada integralização ajustada.

$RODi_k$: equivalente a cada valor distribuído aos Cotistas.

VDD : o Valor Disponível para Distribuição no mês de referência.

Parágrafo 2º: Os Honorários de Performance serão devidos quando nos meses em que a TRMr for superior a 10% sobre o Excedente de Retorno ("Benchmark"). O excedente de retorno mede qual seria o valor a ser distribuído aos Cotistas, caso a taxa de retorno até o mês de referência fosse de 10% anual, acima da inflação pelo IPCA/IBGE ("Excedente de Retorno"). O Excedente de Retorno será calculado a partir da seguinte fórmula:



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

$$\sum \frac{IC_k}{(1 + 10\%)^{\frac{k}{12}}} = VDDm + \sum IC_k + \sum \frac{RODi_k}{(1 + 10\%)^{\frac{k}{12}}}$$

Parágrafo 3º: Os Honorários de Performance do mês equivalerão à aplicação de taxa correspondente a 20% sobre o Excedente de Retorno que é igual ao VDD no mês descontado o VDDm, calculado conforme o Parágrafo 2º acima.

Parágrafo 4º: No caso de destituição ou substituição da Administradora pela Assembleia Geral de Cotistas, os Honorários de Performance serão devidos até a liquidação dos Ativos Imobiliários investidos ou comprometidos pelo Fundo.

CAPÍTULO VIII – DAS COTAS

Artigo 19 - As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º: A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista ("Cotista") no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

Parágrafo 2º: O titular das cotas do Fundo:

I - não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

II - não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 20 - Não é permitido o resgate de cotas.

CAPÍTULO IX – DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 21 - A Administradora, com vistas ao funcionamento do Fundo, emitirá, em sua 1ª emissão, 500.000 (quinhentas mil) cotas, no montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("1ª Emissão de Cotas").

Parágrafo 1º: As cotas da 1ª Emissão de Cotas serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente "Oferta Pública 476" e "Instrução CVM 476").

Parágrafo 2º: O montante mínimo da 1ª Emissão de Cotas é de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), equivalente a 200.000 (duzentas mil) cotas, sob pena de cancelamento da Oferta Pública 476 e da 1ª Emissão de Cotas.

Artigo 22 - Caso a oferta pública com distribuição parcial não atinja o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. E, caso haja integralização e a oferta pública seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Artigo 23 - Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão acima, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, conforme o caso, a obtenção de prévio registro na CVM, observado que:

I - o valor de cada nova cota será fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão;

II - ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de início da respectiva oferta de cotas; e

III - as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 1º: A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, observado o Artigo 22 acima.

Parágrafo 2º: Em se tratando de fundo de investimento imobiliário destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo, nas emissões de cotas previstas no Artigo 21 deste Regulamento, bem como em novas emissões de cotas, poderá utilizar-se das faculdades das dispensas, nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, a saber: (i) elaboração de prospecto; (ii) publicação de anúncio de início e encerramento de distribuição; e (iii) elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Artigo 24 - As ofertas públicas de cotas serão intermediadas por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

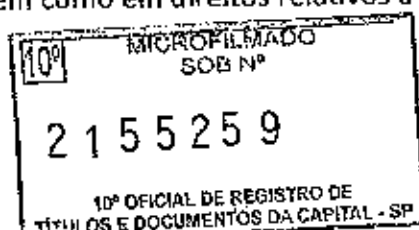
Parágrafo 1º: Os custos e despesas relacionadas à distribuição primária das cotas do Fundo serão arcados pelos subscritores das cotas no âmbito de tais ofertas.

Parágrafo 2º: No caso de negociação das cotas do Fundo, objeto de Oferta Pública 476, no mercado secundário, deverá observar as disposições da Instrução CVM 476.

Artigo 25 - A subscrição das cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição e do compromisso de investimento.

Parágrafo Único: O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a Administradora fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

Artigo 26 - A integralização das cotas será efetuada, à vista ou em prazo determinado, por meio de chamadas de capital, em moeda corrente nacional, admitindo-se também a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018



Parágrafo Único: Ressalvada a faculdade prevista no Artigo 23, parágrafo 2º, acima, a integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 27 - Quando de seu ingresso no Fundo, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo seus dados cadastrais. Caberá a cada Cotista informar à Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

Parágrafo Único: A aquisição de cotas pelo investidor, no mercado secundário, configura para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, sem prejuízo da entrega à Administradora dos documentos por esta exigida, necessários ao cumprimento da legislação e vigor e efetivo registro como novo Cotista do Fundo.

Artigo 28 - Não há restrições quanto ao limite de subscrição de cotas por um mesmo investidor qualificado.

Parágrafo 1º: Não obstante, nos termos do art. 2º da Lei nº 9.779/99, o Cotista que, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, possuir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, for o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários, passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 2º: A propriedade igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade de cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme dispõe a legislação tributária em vigor.

Parágrafo 3º: A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos parágrafos primeiro e segundo acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, aos Cotistas e/ou aos investimentos do Fundo.

Artigo 29 - O Fundo possui taxa de ingresso equivalente a 2% (dois por cento) do valor das cotas subscritas pelos Cotistas, a ser paga na data da primeira integralização das cotas subscritas por cada um dos Investidores Qualificados.

Artigo 30 - O Fundo não possui taxa de saída.

CAPÍTULO X – DA AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Artigo 31 - O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a alienação de Ativos Imobiliários ou de Imóveis-Alvo, conforme o caso, nos termos do Artigo 3º acima.

Parágrafo 1º: A amortização parcial das cotas que reduz o patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da alienação do Ativo Imobiliário ou dos Imóveis-Alvo, conforme o caso, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelos referidos ativos alienados.

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

Parágrafo 2º: Caso o Fundo efetue amortização parcial de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição, do compromisso de investimento ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à regra de tributação determinada para cada caso.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Artigo 32 - A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º: Entende-se por resultado do Fundo, o produto da receita dos Imóveis-Alvo e demais Ativos Imobiliários, deduzidos os valores da depreciação, despesas operacionais e financeiras, Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, a qualquer tempo, mediante comunicação prévia aos Cotistas, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor mensal a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, e sejam de responsabilidade do Fundo.

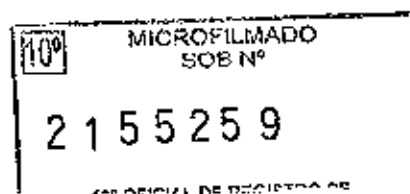
Parágrafo 3º: O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa exigíveis e existentes, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 4º: Os rendimentos auferidos pelo Fundo, descontado as despesas serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, e será pago aos Cotistas registrados no fechamento das negociações de cotas do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento. Observado o parágrafo 2º acima, eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a realização da assembleia geral ordinária de cotistas.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 33 - Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre ("Assembleia Geral de Cotistas"):

- I - demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II - alteração do Regulamento;
- III - destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV - emissão de novas cotas, observada a hipótese do Artigo 23 acima;



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

- V - fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX - eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 39 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI - alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII - aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII - alteração da taxa de administração; e
- XIV - aprovação de todas as decisões de investimento e/ou desinvestimento apresentadas pela Administradora.

Artigo 34 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, bem como pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento do Fundo.

Parágrafo 1º: A primeira convocação das assembleias gerais de cotistas deverá ocorrer:

- I - com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II - com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo 2º: Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. O requerimento deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado.

Artigo 35 - A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Artigo 36 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

Parágrafo 1º: As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII, XIII e XIV do Artigo 33 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica encaminhada à Administradora, com pelo menos 1 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido.

Artigo 37 - As deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica.

Artigo 38 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º: O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 2º: É facultado à Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do parágrafo anterior.

Parágrafo 3º: A Administradora que receber a solicitação de que trata o parágrafo 2º acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 4º: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Artigo 39 - O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Parágrafo 1º: Não podem votar nas Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

I - a Administradora;

II - os sócios, diretores e funcionários da Administradora;

III - empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;



REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I

aprovado em 16 de maio de 2018

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 2º: Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo 1º acima;

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

III - todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo.

CAPÍTULO XIII – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 40 - A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger até 3 (três) para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A função de representante dos cotistas é indelegável, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 2º: A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 3º: Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do Artigo 10 acima, bem como devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 41 - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos do art. 26 da Instrução CVM 472.

Artigo 42 - Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

I - fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II - emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III - denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I

aprovado em 16 de maio de 2018

IV - analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V - examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI - elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o informe anual, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

VII - exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o informe anual.

Parágrafo 2º: Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º: Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Artigo 43 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO

Artigo 44 - Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

- (i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando

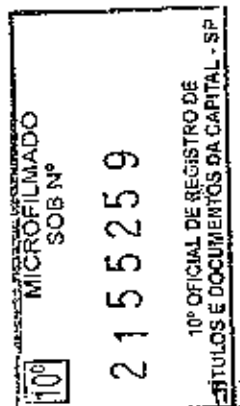
**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Riscos de liquidez: A aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliários são constituídos na forma de condomínio fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- (iii) **Risco de atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários:** Os empreendimentos imobiliários podem se encontrar em fase de desenvolvimento. Neste caso, eventuais atrasos na conclusão do projeto, na obtenção e manutenção de licenças, autorizações e de outras aprovações governamentais, ou a mudança superveniente das normas de zoneamento ou utilização da área onde se desenvolverá o empreendimento imobiliário, poderão acarretar o atraso no retorno ou afetar negativamente rentabilidade do investimento realizado pelo Fundo.
- (iv) **Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados em sua emissão de cotas, preferencialmente, para o desenvolvimento, construção e edificação dos empreendimentos imobiliários, de acordo com a política de investimento do Fundo, assim, poderá haver concentração da carteira do Fundo.
- (v) **Riscos jurídicos:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (vi) **Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo pode estar sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como obras e reformas, conservação, instalação de equipamento de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos empreendimentos imobiliários. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

- (vii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, da área onde os empreendimentos imobiliários se localizam, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (viii) Riscos relacionados aos incorporadores: Não há como garantir que os incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo, ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo poderá ser demandado por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores. Tais fatos poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das cotas.
- (x) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle da Administradora, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, mudanças impostas aos ativos imobiliários integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 45 - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

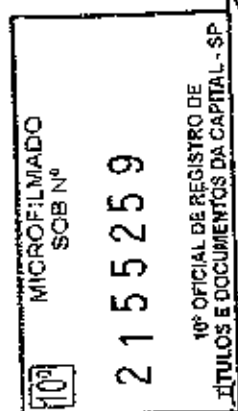
CAPÍTULO XV – DA PUBLICIDADE E INFORMAÇÕES

Artigo 46 - A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o informe mensal;
- II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o informe trimestral;
- III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras,
 - b) o relatório do auditor independente, e
 - c) o informe anual.
- IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo Único: A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Artigo 47 - A Administradora deve divulgar as informações referidas neste Capítulo em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, e simultaneamente, enviar tais



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 48 - A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III - fatos relevantes;
- IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, com exceção das informações protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas.

Parágrafo 1º: Considera-se como fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º: A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como enviar as informações ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM.

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos neste artigo podem ser enviados aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 49 - O exercício do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º: As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 2º: O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada da de sua Administradora.

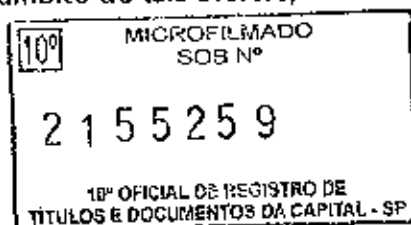


REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I
aprovado em 16 de maio de 2018
CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 50 - Constituem encargos do Fundo:

- I - taxa de administração e da gestão;
- II - taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na regulamentação pertinente;
- IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas da Consultora Imobiliária, bem como as relacionadas às atividades de previstas nos incisos II a IV do art. 31 da Instrução CVM 472;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Os gastos com as ofertas primárias de distribuição de cotas do Fundo, incluindo a estruturação do Fundo e assessoria jurídica, serão arcadas pelos subscritores das cotas do Fundo no âmbito de tais ofertas, de acordo com o art. 47, §4º, da Instrução CVM 472.



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

aprovado em 16 de maio de 2018

10ª
2155259
10º OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL - SP

Parágrafo 2º: Quaisquer outras despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

CAPÍTULO XVIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 51 - No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, encargos e despesas do Fundo.

Artigo 52 – A liquidação do patrimônio do Fundo será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados, por meio das seguintes formas:

I - venda, por meio de transações privadas dos Imóveis-Alvo e dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;

II - venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizados, dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e

III - entrega aos Cotistas dos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para este fim.

Parágrafo 1º: No momento da liquidação do Fundo, o auditor independente emitirá relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 2º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates ou das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente e na forma deste Regulamento, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

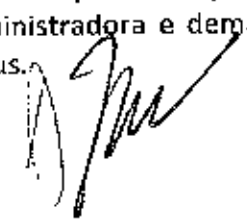
Artigo 53 - Após a partilha dos Ativos Imobiliários, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I - no prazo de 15 (quinze dias):

- a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II - no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 51, parágrafo 1º, acima, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo Único: Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e/ou administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus.



REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I
aprovado em 16 de maio de 2018

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 54 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

Artigo 55 - Fica eleito o foro da comarca da capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 16 de maio de 2018.



BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

