
REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I
aprovado em 22 de março de 2023

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I
aprovado em 22 de março de 2023

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.....	8
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	11
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL.....	12
CAPÍTULO XIII – REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	14
CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO.....	15
CAPÍTULO XV – DA PUBLICIDADE E INFORMAÇÕES	17
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	18
CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS DO FUNDO	19
CAPÍTULO XVIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	20
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS	21

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

aprovado em 22 de março de 2023

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 a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

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 arrendamento ou aluguel 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, não depende de prévia deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, ficando a Administradora autorizada a praticar todos os atos necessários à execução das decisões aquisições, vendas e outras ações, objetivando cumprir a política de investimento do Fundo.

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.

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

aprovado em 22 de março de 2023

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

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

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

aprovado em 22 de março de 2023

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 gerir e 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;

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 contratadas nos termos dos artigos 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;

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;

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

aprovado em 22 de março de 2023

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, seus cotistas 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 ou fundo de investimento cujos administradores, gestores, cotistas, ou consultor especializado sejam os mesmos; e

III - parentes até o 2º (segundo) grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.

Parágrafo 3º: Considera-se **Conflito de Interesses** qualquer situação em que o Administrador, Gestor, consultor especializado, suas Pessoas Ligadas, representantes de Cotistas e/ou Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, possuam interesse pessoal, efetivo ou em potencial, na resolução de determinada questão ou negócio relacionado ao Fundo e/ou aos investimentos do Fundo, as quais demandam prévia aprovação da Assembleia Geral para sua realização. São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável:

I - a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM 472; e

II - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez;

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

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

aprovado em 22 de março de 2023

- 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;
- VII - vender à prestação as cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização 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:

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

aprovado em 22 de março de 2023

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 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 taxa de administração composta de três partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; ii.- a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo, iii.- a terceira equivalente a 0,80% (oitenta centésimos de por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, preservado o valor mínimo mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos

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

aprovado em 22 de março de 2023

respectivos instrumentos celebrados entre a Administradora e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede da Administradora.

Parágrafo 1º: Para o pagamento da taxa de administração prevista no caput deste Artigo, a primeira e a segunda parte serão pagas mensalmente por períodos vencidos, a terceira parte da remuneração que será calculada e paga mensalmente à razão de 1/12 avos sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, devendo o pagamento da taxa de administração ser feito até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente. Considera-se “dia útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

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

Parágrafo 3º: O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será reajustado 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.

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.

CAPÍTULO VIII – DAS COTAS

Artigo 18 - 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.

Parágrafo 3º: Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, econômicos e políticos idênticos, sendo certo que, em relação a estes últimos, o número de votos por cotista, nas Assembleias, estará limitado a 10% (dez por cento) do total das cotas emitidas pelo FUNDO, de acordo com o disposto no §2º, inciso I do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º: De modo a garantir que o cotista exerça seu direito de voto no melhor interesse do Fundo e como forma de afastar eventual conflito de interesses, para fins de composição do limite estabelecido no caput, serão considerados pessoas coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente na qualidade de cotistas.

Artigo 19 - Não é permitido o resgate de cotas.

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

aprovado em 22 de março de 2023

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

Artigo 20 – O Fundo realizou uma única emissão de quotas em ocasião de sua constituição, tendo emitido 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 foram 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 foi de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), equivalente a 100.000 (cem mil) cotas, sob pena de cancelamento da Oferta Pública 476 e da 1ª Emissão de Cotas.

Parágrafo 3º: As cotas da 1ª emissão poderão ser integralizadas em imóveis, desde que respaldados por laudo de avaliação.

Artigo 21 - 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 e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Artigo 22 – Após total ou parcialmente subscrita ou cancelada a 1ª Emissão de Cotas e, respeitados os requisitos legais aplicáveis, o Fundo poderá 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) titulares das Cotas em circulação na data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a emissão 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 úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, contados da data de início da respectiva oferta de cotas;

III – nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros, de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, desde que tenha sido exercido dentro do prazo definido no inciso II acima, sendo que os demais detalhes referentes à operacionalização do direito de preferência e ao seu exercício deverão ser definidos pela Administradora; e

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

Parágrafo Único: 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 21 acima.

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

aprovado em 22 de março de 2023

Artigo 23 - 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 24 - 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 25 – 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.

Parágrafo Único: A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa ou profissional habilitado e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 26 - 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 27 - Não há restrições quanto ao limite de subscrição de cotas por um mesmo investidor.

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.

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

aprovado em 22 de março de 2023

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 28 - O Fundo não possui taxa de ingresso.

Artigo 29 - O Fundo não possui taxa de saída.

CAPÍTULO X – DA AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Artigo 30 - 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.

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 31 - 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, Fundo de Reposição de Ativos e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: Para arcar com eventuais despesas extraordinárias e de investimentos em revitalização dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO ou do patrimônio das sociedades nas quais o FUNDO detenha participação societária, deverá ser segregado mensalmente na contabilidade do FUNDO parcela correspondente a 3% (três por cento) das receitas auferidas pelo FUNDO, para formação de Fundo de Reposição de Ativos (“FRA”).

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, descontadas as despesas e as reservas constituídas poderão ser, a critério da Administradora, distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, e serão pagos aos Cotistas registrados no fechamento das negociações

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

aprovado em 22 de março de 2023

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 32 - 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 22 acima;
- 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;
- X - alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI - aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472; e
- XII - alteração da taxa de administração.

Artigo 33 - 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.

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

aprovado em 22 de março de 2023

Artigo 34 - 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 35 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º: As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 32 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 36 - As deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica.

Artigo 37 - 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 a 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 38 - O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

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

aprovado em 22 de março de 2023

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;
- 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 39 - 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 40 - 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 41 - Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

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

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

aprovado em 22 de março de 2023

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;

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 artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Artigo 42 - 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 43 - 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

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

aprovado em 22 de março de 2023

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 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.
- (ii) 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

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

aprovado em 22 de março de 2023

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.
- (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.
- (ix) 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 44 - 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 45 - 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

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

aprovado em 22 de março de 2023

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 46 - 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 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 47 - 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 48 - 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.

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

aprovado em 22 de março de 2023

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.

CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 49 - Constituem encargos do Fundo:

I - taxa de administração e 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 componham 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

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

aprovado em 22 de março de 2023

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.

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 50 - 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 51 – 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 52 - 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.

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

aprovado em 22 de março de 2023

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.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 53 - 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 54 - 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.

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