BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO REAL ESTATE STARBOARD UNITAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, Conjunto 111, Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM a exercer atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados, ("**Administrador**"), resolve:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668/93, e pela Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em 31 de outubro de 2008, ("Instrução CVM 472") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação de "REAL ESTATE STARBOARD UNITAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá na aplicação, nos termos da legislação aplicável e das formalidades previstas em seu Regulamento, em 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, imóveis em fase de construção, sujeitos à construção e/ou à realização de benfeitorias, em especial os imóveis localizados à Rua Sete de Abril, nº 295 e 309 e Rua Basílio da Gama, nº 177, objeto das matrículas nº 55.009, 55.010, 56478 a 56.480, 81.799 a 81.805, 56.476 e 56.477 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis-Alvo").

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo, neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do fundo a Sra. Carolina Andrea Garisto Gregório, brasileira, casada, diretora estatutária da Administradora, inscrita no CPF sob o nº 217.156.508-08, com endereço profissional na Avenida das Nações Unidas, 11.857, 11º andar, conjunto 111, na cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, para ser a diretora responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento;

4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM nº 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

i. Auditor Independente: **WFA Auditores Independentes – Sociedade Simples,** inscrito no CNPJ nº 40.221.974/0001-10, estabelecida na Avenida Nações Unidas, 14401 - Conjunto 1203 Edifício C2 - Chácara Santo Antônio - 04794-000 - São Paulo/SP;

ii. Escriturador: **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada;

iii. Gestora: **STARBOARD ASSET LTDA.**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob o n° 15.032.609/0001-10, com sede na capital do estado de São Paulo, na Av. Faria Lima 3311, andar 1, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133.

iv. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta

Sendo assim, assina o presente instrumento em 02 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

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

Carlos Alberto da Rocha Lima
Diretora

Carlos Orlandelli Lopes
Diretor