ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 25 DE AGOSTO DE 2026

S2 SMARTSAVE REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº. 64.636.299/0001-58

1. DATA, HORA E LOCAL: 25 de agosto de 2026, às 10:00 horas, na sede social da **PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A,** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP: 05426-100, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, instituição Administradora do **S2 SMARTSAVE REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Administradora" e "Fundo", respectivamente).

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a Convocação prévia, nos termos do artigo 72, § 7º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175").

3. PRESENÇA: Compareceram os cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas") conforme lista de presença. Presentes, ainda, os representantes da Gestora da carteira do Fundo, **SMARTSAVE GESTORA DE RECURSOS S.A**., sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Candido de Abreu, nº 469, conj. 202, Cond. Ed. Sobral Pinto, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.887.727/0001-66 ("Gestora").

4. COMPOSIÇÃO DA MESA: Os trabalhos foram conduzidos por Alexandre Ismael Rota, como Presidente, e por Thomas Maksoud, como Secretário.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

a) A aprovação do encerramento antecipado da 1ª (primeira) oferta pública de cotas do Fundo, com o cancelamento do saldo não aportado;

b) A aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe Única, subclasse Subordinada, do Fundo, nas condições de oferta pública de distribuição, as quais terão seu registro feito por meio do rito automático, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), e destinadas à investidores profissionais ("Oferta"), cujos termos e condições estão descritos no Anexo I ao presente instrumento;

c) A aprovação da renúncia ao direito de preferência na aquisição de novas cotas advindas da nova oferta deliberada no item "b)" por parte dos atuais cotistas do Fundo;

d) Autorização para que a Administradora, conforme o caso, a adote todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações desta Assembleia Geral de Cotistas.

6. DELIBERAÇÕES: Submetido à apreciação dos Cotistas e prestados os esclarecimentos necessários, os Cotistas representando 100% (cem porcento) das cotas presentes e aptas para aprovação, deliberaram sem quaisquer ressalvas ou restrições pela aprovação total da ordem do dia.

Ainda, os Cotistas, neste ato: **(i)** declaram-se ciente das deliberações acima aprovadas; **(ii)** declaram a veracidade de seu endereço eletrônico, bem como autoriza o uso para todos os atos diretamente

PLANNER CORRETORA
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900,10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

relacionados a este instrumento, conforme a regulamentação aplicável; **(iii)** dispensa a Administradora do envio do resumo das deliberações reduzidas a termo na presente Ata, nos termos da legislação vigente aplicável.

Ao assinarem esta ata, os signatários reconhecem e declaram que é admitida, como válida e verdadeira, a assinatura da presente Ata e dos documentos a ela relacionados por meio de: **(i)** certificado digital, emitido por entidades credenciadas pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICPBrasil"); e **(ii)** comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil.

Este instrumento é produz efeitos perante terceiros mediante seu registro junto à CVM, nos termos do Art. 1.368-C, § 3º, do Código Civil.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, lavrando-se a presente ata no Livro próprio, que, depois de lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 25 de agosto de 2026

[assinaturas seguem na próxima página]

PLANNER CORRETORA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900,10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325

Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

*[página de assinatura da Ata de Assembleia Geral de Cotistas do **S2 SMARTSAVE REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** realizada em 25 de agosto de 2026].*

_____

Alexandre Ismael Rota
Presidente

_____

Thomas Maksoud
Secretário

_____

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

_____

SMARTSAVE GESTORA DE RECURSOS S.A
Gestora

PLANNER CORRETORA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900,10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325

Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

ANEXO I

SUPLEMENTO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS CLASSE ÚNICA – SUBCLASSE SUBORDINADA - S2 SMARTSAVE REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
("Fundo")

CNPJ/MF nº 63.279.539/0001-41

AVISO IMPORTANTE AOS INVESTIDORES

O presente Suplemento, uma vez assinado pela **ADMINISTRADORA**, constituirá parte integrante e indissociável do Regulamento e seus Anexos, e por eles será regido. As Cotas terão as características, poderes, direitos, prerrogativas, privilégios, deveres e obrigações previstas no Regulamento e neste Suplemento.

O investimento em cotas do **S2 SMARTSAVE REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um investimento de alto risco, e não conta com a garantia do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), da Administradora, do Gestor ou de qualquer outro mecanismo de garantia. O investimento neste Fundo pode resultar em perdas substanciais ao capital investido.

1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

a) Trata-se da 2ª (segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do **S2 SMARTSAVE REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob nº **64.636.299/0001-58**, a serem emitidas nos termos do seu Regulamento, terá as seguintes características:

b) Nomenclatura: Cota classe única

c) Público-Alvo: Oferta destinada exclusivamente a investidores Profissionais, conforme definido na regulamentação da CVM;

d) Forma de colocação: Melhores esforços;

e) Data da emissão: Será a data da primeira subscrição e integralização de Cotas nesta oferta;

f) Quantidade de Cotas: 150.727 (cem e cinquenta mil setecentas e vinte e sete) cotas;

g) Valor unitário da Cota: O valor da Cota será calculado diariamente, nos termos do Regulamento. A data da aplicação e o valor da Cota serão o do dia da efetiva disponibilidade dos recursos colocados, pelos investidores, à disposição do Fundo;

h) Valor total da oferta: R$ R$ 150.000.495,86 (cento e cinquenta milhões e quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e seis centavos), considerando o cálculo da quantidade de Cotas multiplicada pelo valor unitário inicial das Cotas, podendo este valor total da Oferta ter variação conforme cálculo do valor unitário da Cota em cada data de integralização;

i) Aplicação mínima após início do Fundo: R$ 1.000,00 (mil reais);

j) Prazo de colocação: Em até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data de

PLANNER CORRETORA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900,10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325

Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

registro junto à CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;

k) **Período de carência:** Não há carência inicial;

l) **Amortizações:** Não há amortizações programadas. Amortizações somente ocorrerão através de deliberação em assembleia geral extraordinária de cotistas, respeitando os seguintes prazos:

Pedido: D+0;
Conversão:D+0;
Pagamento: D+1;
Cálculo de Cota: fechamento;
Horário limite para pedidos: 16:00 em quaisquer dias úteis.

m) **Prazo de duração e Resgate:** A duração da classe segue o prazo de duração do fundo, que é indeterminado. O resgate antecipado somente ocorrerá por meio de assembleia geral extraordinária de cotistas, com o consequente encerramento da classe;

n) **Remuneração alvo:** Não há remuneração alvo;

o) **Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado:** O saldo não colocado será automaticamente cancelado com o decurso do prazo máximo de duração da oferta.

2. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos da Oferta, após deduzidas as despesas inerentes à distribuição, serão utilizados na aquisição de ativos imobiliários, como imóveis, direitos reais sobre imóveis, certificados de recebíveis imobiliários, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário e outros títulos e valores mobiliários do setor imobiliário, conforme a política de investimento e os critérios de elegibilidade definidos no Regulamento do Fundo.

3. GOVERNANÇA E PARTICIPANTES DA OFERTA

O papel de Coordenador Líder da Oferta será exercido pela Administradora do Fundo, qual seja a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995.

4. FATORES DE RISCO

Os principais fatores de risco associados ao investimento nas Cotas incluem, mas não se limitam a:

Risco de Liquidez: liquidez é a capacidade de converter um ativo em dinheiro de forma rápida e a um preço justo. Este risco se manifesta de maneira diferente para fundos listados e não listados em bolsa. Fundos com baixo volume de negociação na bolsa podem dificultar a venda

PLANNER CORRETORA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900,10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325

Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

das cotas. Para FIIs fechados não listados em bolsa, a liquidez é significativamente menor, pois a venda das cotas depende de um processo de leilão ou da liquidação do próprio fundo.

Risco de Mercado: Este risco está associado à flutuação no valor das cotas. Fatores macroeconômicos, como a variação da taxa de juros, a inflação e o sentimento geral do mercado, podem impactar o valor de um FII. Consequentemente, o preço das cotas pode valorizar ou desvalorizar, e a venda do investimento em um momento de baixa pode resultar em prejuízo.

Risco de Rentabilidade: A performance de um FII está diretamente ligada aos ativos que ele possui. Problemas como a vacância de imóveis, a inadimplência de aluguéis ou a desvalorização dos títulos de dívida (no caso de FIIs de papel) podem reduzir a receita do fundo e, consequentemente, diminuir os rendimentos distribuídos aos cotistas.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

Quando não expressamente definidos, os termos definidos utilizados neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador e Coordenador Líder

PLANNER CORRETORA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900,10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325

Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br