ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DA 2° EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA SUBCLASSE SUBORDINADA DO FUNDO S2 SMARTSAVE REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 64.636.299/0001-58

NO MONTANTE DE ATÉ

150.000.495,86

(Cento e cinquenta milhões, quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e seis centavos)

Registro da Oferta, para as Cotas Ofertadas, na CVM:
CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/322, em 28 de Agosto de 2026.

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de instituição administradora e coordenador líder ("Administrador" e "Coordenador Líder") do **S2 SMARTSAVE REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, composto por única classe de cotas de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 64.636.299/0001-58 ("Fundo"), comunica o início da distribuição pública, em regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), de 150.727 (cento e cinquenta mil, setecentas e vinte e sete) cotas integrantes da 2ª (segunda) Emissão da Classe Única Subclasse Subordinada ("Cotas Ofertadas"), com valor unitário de R$ 995,18 (Novecentos e noventa e cinco reais e dezoito centavos), totalizando R$ 150.000.495,86 (Cento e cinquenta milhões, quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e seis centavos), todas nominativas e escriturais, sem possilidade de lote adicional ou suplementar.

A referida oferta destina-se exclusivamente a investidores profissionais, portanto, **dispensa a divulgação de Prospecto e Lâmina para sua realização**, nos termos do artigo 9º, inciso I, e artigo 23, §1º, ambos da Resolução CVM 160. Além de não ser objeto de análise prévia pela CVM. Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com o administrador, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta, ou diretamente com a CVM.

A oferta inicia-se nesta data e encerrar-se-á com a publicação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"). O Anúncio de Encerramento será publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, ou quando da distribuição da totalidade das Cotas do Fundo objeto desta Oferta, o que ocorrer primeiro, nos termos dos artigos 49 e 76 da Resolução CVM 160.

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	28/08/2026

2	Divulgação deste Anúncio de Início	28/08/2026
3	Início do Período de Subscrição	28/08/2026
4	Encerramento do Período de Subscrição	23/02/2027
5	Data prevista de Encerramento da Oferta	25/02/2027
6	Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/02/2027

**Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da Classe Única.*

**As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.*

Informações adicionais sobre a Classe, o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas com o Coordenador Líder, CVM e Fundos Net , na rede mundial de computadores.

Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"):
www.gov.br/cvm/pt-br (neste website rolar a página até "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Consulta de Informações", preencher o campo "Emissor" com "**S2 SMARTSAVE REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", ou o campo "CNPJ Emissor" com "**64.636.299/0001-58**" e, então, localizar o "Anúncio de Início","Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Fundos Net administrado pela B3:
https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM sobre e dados enviados à CVM", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "**S2 SMARTSAVE REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o, "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

AS COTAS OFERTADAS NÃO SERÃO NEGOCIADAS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE BOLSA OU BALCÃO, NÃO PODENDO SER ASSEGURADA A DISPONIBILIDADE DE INFORMAÇÕES SOBRE OS PREÇOS PRATICADOS OU SOBRE OS NEGÓCIOS REALIZADOS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA NÃO PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS, AO FUNDO E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM E NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

São Paulo, 28 de agosto de 2026.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Coordenador Líder