



JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

FATO RELEVANTE

A JHSF Participações S.A. (“Companhia” ou “JHSF”), empresa líder no setor de alta renda, em cumprimento ao disposto no art. 157, § 4º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, e na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em especial a Resolução CVM nº 44, de 24 de agosto de 2021, conforme alterada, e em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 16 de setembro de 2025, anuncia que concluiu a estruturação da venda de estoques, lotes e produtos imobiliários da Companhia, pelo montante de R\$ 5,235 bilhões (“Transação”).

A venda foi realizada para o JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“FII” ou “Fundo”), estruturado em conjunto com a JHSF Capital Ltda. (“JHSF Capital”), subsidiária da Companhia, o Banco XP S.A., a Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A. (em conjunto, os “Coordenadores”).

A Transação envolve o maior IPO (Oferta Pública Inicial) da história do mercado de capitais brasileiro, não apenas de Fundos de Investimento Imobiliário, mas também de empresas do setor imobiliário nacional.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos, e terá como política de investimento a aquisição de estoques, lotes e produtos imobiliários prontos e em desenvolvimento da JHSF, localizados nos seguintes empreendimentos: (i) Boa Vista Village; e (ii) parte do Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim, São Paulo Surf Club Residences e Fazenda Santa Helena.



O FII será gerido pela JHSF Capital e terá como administradora fiduciária a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A JHSF será investidora na cota subordinada do FII, detendo participação correspondente a cerca de 24,9% das cotas. As demais cotas serão integralizadas pelos cotistas seniores do Fundo.

O recebimento dos recursos pela Companhia ocorrerá da seguinte forma:

(i) R\$ 3,491 bilhões em 15 de dezembro de 2025, na liquidação; e (ii) R\$ 1,744 bilhões em dezembro de 2026.

A Transação constitui um marco relevante para a Companhia e para o mercado de capitais brasileiro, ao viabilizar, de forma pioneira, estratégias financeiras e de negócios avançadas, alinhadas às praticadas em mercados internacionais maduros.

A Transação garante mais eficiência na alocação de recursos entre os segmentos de Renda Recorrente e Incorporação, permitindo que a JHSF siga seu plano estratégico de investimento e crescimento em negócios de resultados mais previsíveis e perenes, facilitando a sua leitura pelo mercado e fortalecendo sua posição de maior ecossistema de alta renda da América Latina. A Transação é transformacional pois permitirá que o mercado tenha uma visão mais precisa do valor intrínseco e do potencial de geração de valor da JHSF.

Além disso, proporcionará à JHSF uma estrutura de capital ainda mais robusta em função do valor da Transação e também mais moderna e dinâmica, permitindo que os projetos de incorporação imobiliária, atuais e futuros, desenvolvidos e geridos pela Companhia, em seu landbank remanescente, com VGV potencial de R\$ 30 bilhões, sejam também desenvolvidos por meio de fundos com investimento de capital de terceiros.

São Paulo, 10 de dezembro de 2025

Relação com Investidores



JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
PUBLICLY-HELD COMPANY

MATERIAL FACT

JHSF Participações S.A. (“Company” or “JHSF”), a leading company in the high-end sector, in compliance with Article 157, Paragraph 4, of Law No. 6,404/76, as amended, and with the regulations of the Brazilian Securities Commission (“CVM”), particularly CVM Resolution No. 44 of August 24, 2021, as amended, and in continuation of the Material Fact disclosed on September 16, 2025, announces that it has concluded the structuring of the sale of the Company’s inventories, land plots, and real estate products, totaling R\$ 5.235 billion (“Transaction”).

The sale was carried out to *JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada* (“FII” or “Fund”), structured jointly with JHSF Capital Ltda. (“JHSF Capital”), a subsidiary of the Company, *Banco XP S.A.*, *Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.*, and *Banco Bradesco BBI S.A.* (collectively, the “Coordinators”).

The Transaction represents the largest IPO (Initial Public Offering) in the history of the Brazilian capital markets, not only among Real Estate Investment Funds but also among Brazilian companies in the real estate sector.

The Fund was established as a closed-end condominium, with a term of 10 years, and will adopt an investment policy focused on acquiring JHSF’s inventories, lots, and real estate products, both completed and under development, located in the following projects: (i) Boa Vista Village and (ii) part of Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim, São Paulo Surf Club Residences, and Fazenda Santa Helena.

The FII will be managed by JHSF Capital and will have *XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.* as its fiduciary administrator.



JHSF will be an investor in the subordinated quota of the FII, holding approximately 24.9% of the shares. The remaining shares will be subscribed by the senior quota holders of the Fund.

The receipt of funds by the Company will occur as follows:

(i) R\$ 3.491 billion on December 15, 2025, upon settlement; and (ii) R\$ 1.742 billion in December 2026.

The Transaction represents a significant milestone for the Company and for the Brazilian capital markets, as it enables, in a pioneering manner, advanced financial and business strategies aligned with those practiced in mature international markets.

The Transaction ensures greater efficiency in resource allocation between the Recurring Income and Real Estate Development segments, enabling JHSF to pursue its strategic investment and growth plan in businesses with more predictable and sustainable results. This approach facilitates market understanding and strengthens its position as the largest high-end ecosystem in Latin America. The Transaction is transformational as it will allow the market to gain a more accurate view of JHSF's intrinsic value and its potential for value creation.

In addition, it will provide JHSF with an even more robust capital structure due to the size of the Transaction, as well as a more modern and dynamic framework. This will enable current and future real estate development projects, managed by the Company within its remaining landbank, with a potential Potential Sales Value (PSV) of R\$ 30 billion, to also be executed through investment funds with third-party capital contributions.

São Paulo, December 10, 2025

Investor Relations