JUNHO · 2026

RELATÓRIO TRIMESTRAL

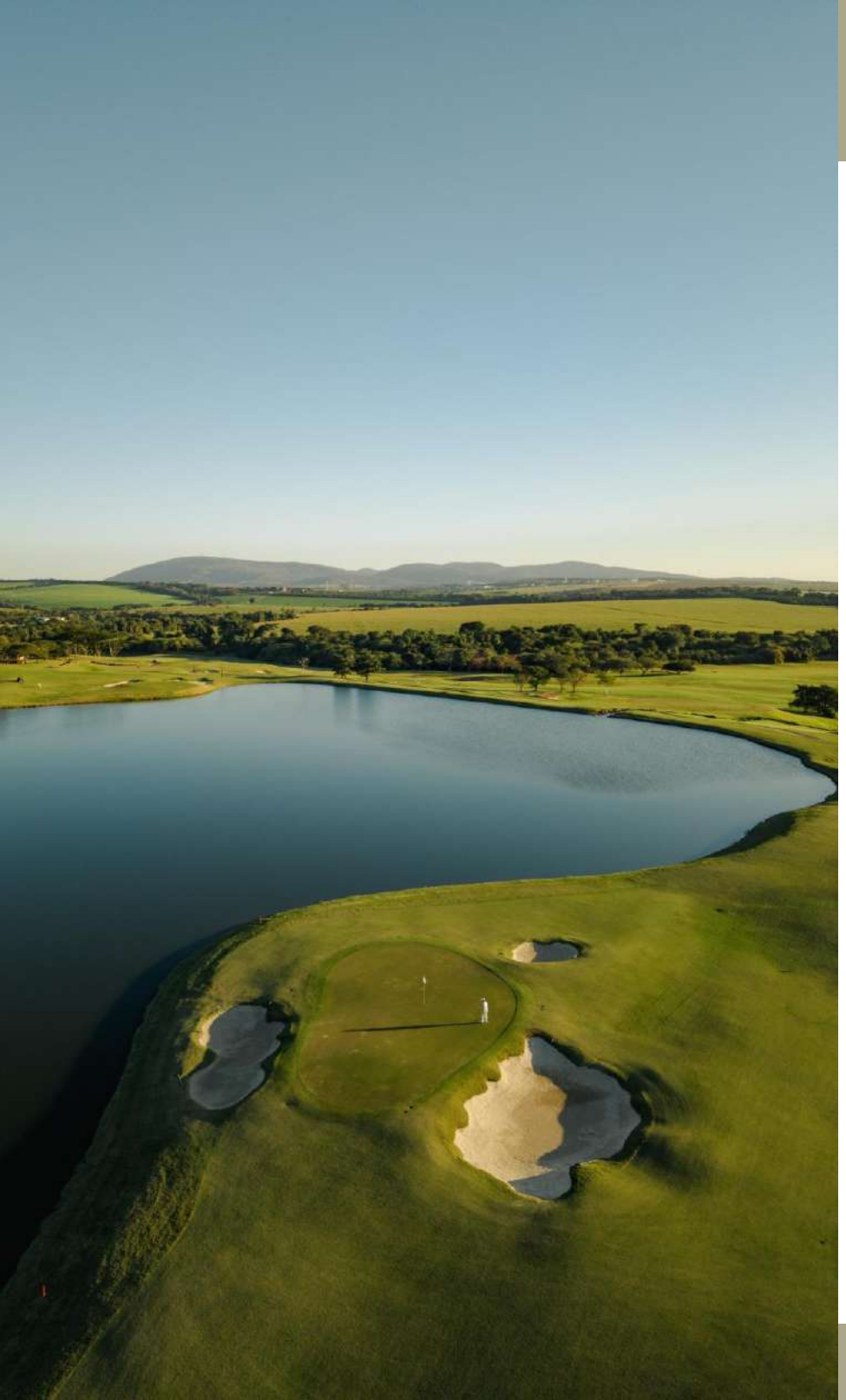
TRIPLO A RESIDENCIAL

TRIP11 · Open Kapital

TRIPLO A RESIDENCIAL FII · TRIP11



As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



Índice

01 Carta do Gestor 03

02 Sobre o Fundo 05

03 Visão Geral do Trimestre 07

04 Evolução do Fundo 09

05 Reavaliação de Ativos 12

06 Método TRIP 14

07 Seleção das Construtoras 17

08 Projetos 21

09 Monitoramento de Mercado 50

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



01

Carta do Gestor

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

Carta do Gestor

No primeiro Relatório Trimestral do TRIP11, defendemos a tese de que uma das principais ineficiências do desenvolvimento imobiliário não está apenas na execução das obras, mas também na forma como os empreendimentos são concebidos. Trata-se de um setor historicamente fragmentado, em que decisões relevantes são tomadas de forma tardia, custos são definidos ao longo da execução e riscos acabam sendo descobertos quando já não podem mais ser mitigados.

Antes de a primeira fundação ser executada, já são tomadas decisões que influenciarão o prazo da obra, sua eficiência construtiva, seus custos, a qualidade da execução e, em última instância, o valor que o ativo será capaz de gerar ao longo de seu desenvolvimento. O canteiro de obras materializa essas decisões. Ele não as substitui. Foi esse método que orientou o desenvolvimento dos empreendimentos desde a constituição do Fundo e que deu origem ao cronograma apresentado aos investidores.

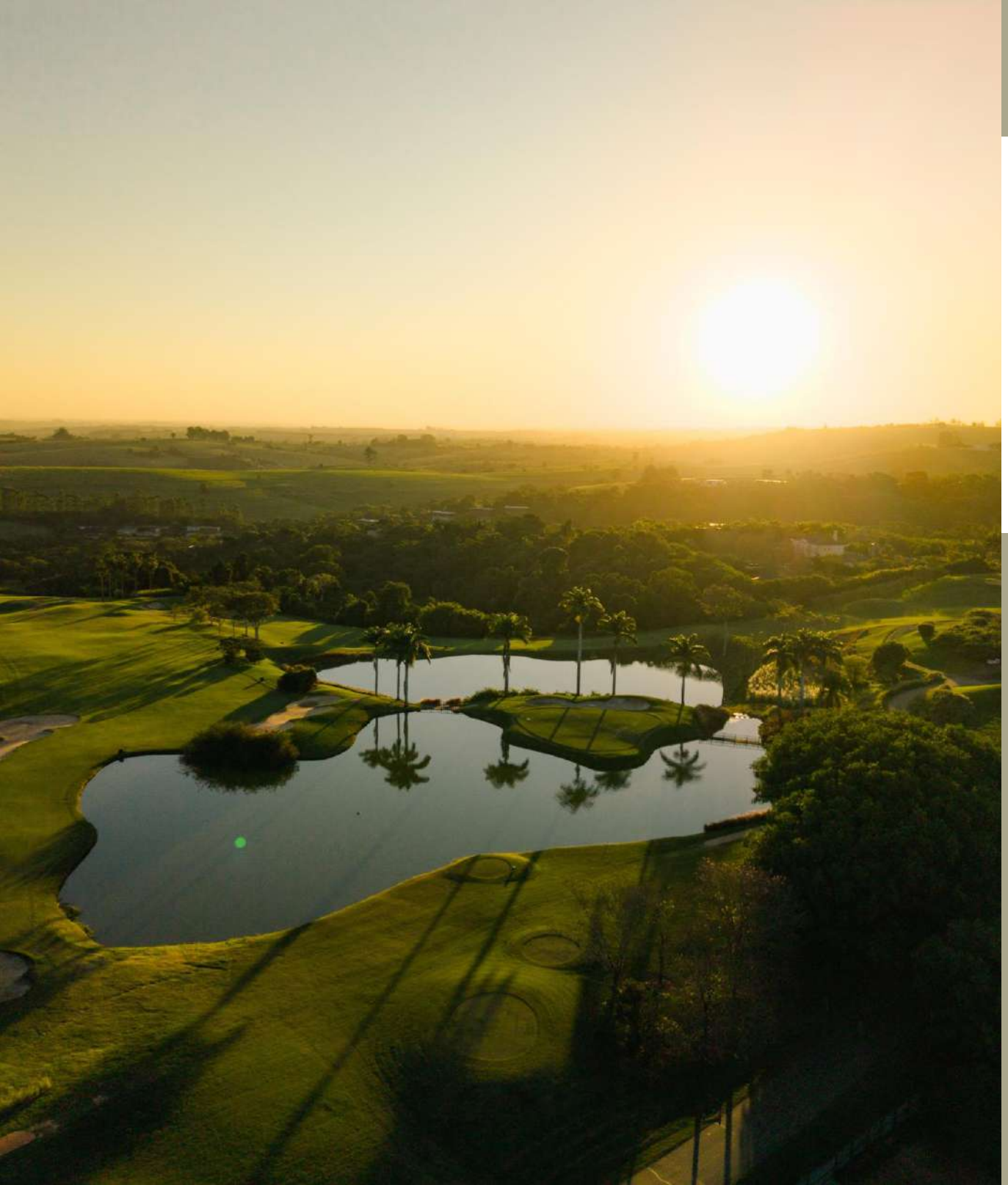
O mercado costuma medir a evolução de um empreendimento pelo concreto executado; entendemos que a evolução acontece antes do concreto, à medida que as principais incertezas do projeto deixam de existir, criando as condições para que a execução física ocorra com maior previsibilidade, eficiência de prazo, disciplina de custos e qualidade construtiva.

Ao encerrarmos o trimestre, temos a satisfação de confirmar que todos os objetivos previstos para o trimestre foram concluídos conforme o planejamento apresentado aos investidores no último Relatório Trimestral. Mais do que o cumprimento de um cronograma, trata-se da execução disciplinada de um processo concebido muitos meses antes.

Os projetos executivos foram aprofundados, as diferentes disciplinas passaram por sucessivas compatibilizações e a concorrência entre construtoras deixou de ser apenas um processo de contratação para se transformar em um exercício de engenharia, planejamento e geração de eficiência. Paralelamente, soluções construtivas foram revisadas, cronogramas refinados, estratégias de execução comparadas e oportunidades de ganho de eficiência incorporadas ao projeto.

Cada uma dessas definições reduz incertezas e amplia a previsibilidade da execução. No desenvolvimento imobiliário, previsibilidade significa maior capacidade de cumprir cronogramas, controlar custos e executar projetos com disciplina. Foi exatamente isso que o trimestre demonstrou.

Ao longo das próximas páginas, apresentamos justamente essa evolução. Muitos dessas avanços antecedem o concreto e o acabamento, mas representam exatamente aquilo que planejamos executar neste momento do ciclo dos empreendimentos. São elas que estabelecem as bases para que a próxima fase ocorra com maior velocidade, eficiência e disciplina, preservando o compromisso assumido com nossos investidores desde o início do Fundo.



02

Sobre o Fundo

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

O TRIPLO A Residencial (TRIP11)

INÍCIO DO FUNDO	10/2025
ADMINISTRADORA	XP ADMINISTRAÇÃO
GESTORA	OPEN KAPITAL
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	1,80% AO ANO
TAXA DE PERFORMANCE	20% DO QUE EXCEDER IPCA + 7,0% AO ANO
CÓDIGO DO FUNDO	TRIP11
TIPO ANBIMA	DESENVOLVIMENTO PARA VENDA GESTÃO ATIVA
PRAZO	3 ANOS
PÚBLICO ALVO	GERAL



R$ 104,59
Cota Patrimonial



2.353
Número de Cotistas



R$ 174 milhões
Patrimônio Líquido



1.664.396
Quantidade de Cotas



03

Visão Geral do Trimestre

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

Evolução Trimestral

Ao longo do 2º trimestre de 2026, os empreendimentos permaneceram aderentes ao cronograma do Fundo, conforme apresentado aos cotistas no relatório trimestral anterior, refletindo a conclusão das principais entregas previstas para o período. Os avanços alcançados refletem a aplicação do Método TRIP de Construção, proporcionando maior previsibilidade técnica, integração entre as diferentes disciplinas de projeto e evolução coordenada dos empreendimentos.

Em linha com o cronograma, as três residências concluíram a etapa de Anteprojeto e avançaram para o desenvolvimento dos projetos executivos. Ao longo do trimestre, a gestão direcionou seus esforços ao aprimoramento técnico dos empreendimentos, refinando os projetos para maximizar o Valor Geral de Vendas (VGV), reduzir custos, encurtar prazos de execução e aumentar a eficiência construtiva.

Esse processo contemplou a evolução integrada dos projetos de estrutura, fundações, instalações elétricas, hidráulicas, climatização e demais especialidades técnicas, além da conclusão dos projetos de terraplenagem, elevando o grau de maturidade técnica dos empreendimentos e preparando-os para o avanço das próximas etapas previstas no cronograma.

Paralelamente, o desenvolvimento técnico passou a se refletir nas atividades de implantação da obra. Ao longo do trimestre, foram concluídas as primeiras etapas dessa implantação, contemplando a preparação dos terrenos, retirada da camada vegetal, instalação de tapumes, execução dos acessos operacionais e demais estruturas provisórias, marcando a transição dos empreendimentos da fase de desenvolvimento para a fase de execução das obras.

Com a consolidação dessas etapas, o Fundo iniciou o processo estruturado de concorrência para seleção das construtoras responsáveis pela execução dos empreendimentos. A contratação foi planejada de forma integrada ao cronograma do Fundo, mantendo os empreendimentos aderentes ao planejamento apresentado aos cotistas. Os critérios adotados para esse processo de seleção e a metodologia empregada pela gestão serão detalhados ao longo deste relatório.

Por fim, os avanços alcançados ao longo do trimestre foram refletidos na reavaliação patrimonial do portfólio. O novo valor atribuído aos ativos resultou em incremento do patrimônio líquido e da cota patrimonial do Fundo, evidenciando a captura gradual de valor decorrente da evolução dos empreendimentos.



04

Evolução do Fundo

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

1ª Liquidação da Oferta · Aquisições

- Lote 02 Quadra 14;
- Lote 01 Quadra 49;

OUT/25

NOV/25

2ª Liquidação · Encerramento da Oferta · Aquisições

- Lote 07 Quadra 04;
- A Mata – Casa 06;
- A Mata – Casa 09;
- Início do processo de concorrência para seleção dos escritórios de arquitetura;

DEZ/25

Elaboração dos Manuais e Diretrizes Técnicas · Recesso FBV

- Elaboração Manual de Boas Práticas, Guia de Especificações, Programa de Necessidades e Checklist Técnico de Obra;
- Início do período de recesso da Fazenda Boa Vista · obras suspensas no condomínio;

JAN/26

Seleção e Briefing Arquitetos

- Encerramento do processo de concorrência e seleção escritórios de arquitetura;
- Envio do briefing técnico, manuais e diretrizes do fundo aos arquitetos selecionados;
- Contratação do Gerenciador Técnico dos Projetos;
- Finalização dos estudos topográficos dos lotes;
- Fim do período de recesso da Fazenda Boa Vista · retomada das obras no condomínio;

FEV/26

Início do Pré-obra · Entrega dos Estudos Preliminares

- Desenvolvimento e entrega dos Estudos Preliminares pelos escritórios de arquitetura;
- Mobilização e início do pré-obra · tapumagem, retirada de vegetação, instalação de portão, pavimentação de acesso, lava-rodas e energia provisória, em execução;

MAR/26

Avaliação Técnica dos Estudos Preliminares

- Avaliação técnica e validação dos Estudos Preliminares via Situation Room · identificação de melhorias e aderência ao briefing do fundo;
- Desenvolvimento do projeto complementar de Estruturas e Fundações;

Consolidação Técnica dos Projetos · Inicio do processo de concorrência Construtoras e Paisagismo

- Finalização da Etapa de Pré-obra;
- Finalização dos anteprojetos;
- Finalização dos projetos de terraplenagem;
- Ajustes e aprimoramentos de projetos junto à Prefeitura e ao Condomínio;
- Início do processo de Concorrência de Construtoras, paisagismo e impermeabilização;

Planejamento e suprimentos · Recesso FBV

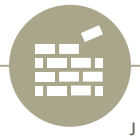
- Início do período de recesso da Fazenda Boa Vista · obras suspensas no condomínio;
- Finalização do material de vendas das unidades;
- Planejamento e compra de materiais e suprimentos;
- Contratação da Construtora;



ABR/26



MAI/26



JUN/26



JUL/26



AGO/26

Anteprojeto · Desenvolvimento de Disciplinas Complementares

- Início dos Anteprojetos;
- Desenvolvimento das disciplinas complementares de elétrica, climatização e hidráulica;
- Sondagens dos terrenos e desenvolvimento dos projetos de estruturas;

Seleção da Construtora e Desenvolvimento dos projetos executivos

- Projetos executivos em desenvolvimento;
- Seleção da Construtora Finalista;
- Início das negociações contratuais;
- Início do Processo de concorrência da disciplina complementar de iluminação;
- Contratação da disciplina de impermeabilização;
- Reavaliação de ativos;

Início das Fundações · Otimização de Custos

- Início da concretagem de fundações;
- Refinamento do orçamento da obra, com identificação de ganhos de eficiência;

** As datas informadas são uma previsão e poderão ser alteradas em função do andamento da obra, condições externas e fatores operacionais.*



05

Reavaliação de Ativos

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

Contexto

Em 30/06/2026, os ativos do TRIP11 passaram pelo processo de reavaliação de mercado, conduzido por empresa independente especializada em empreendimentos residenciais de alto padrão. Esse procedimento tem como objetivo refletir o valor justo dos ativos a partir da evolução dos empreendimentos e das condições atuais de mercado.

A reavaliação resultou em valorização de 14,74% dos ativos do portfólio. Considerando que parte do patrimônio do Fundo permanece alocada em caixa para a execução dos empreendimentos, essa valorização correspondeu a um impacto positivo de 4,34% sobre a cota patrimonial.

Na mesma data, o Fundo reconheceu integralmente as despesas remanescentes relacionadas à distribuição das cotas, que produziram um impacto negativo de 2,44% sobre a cota patrimonial. Como resultado desses dois movimentos, a cota encerrou o período com valorização líquida de 1,89%.

Esse resultado merece destaque, especialmente ao se considerar a dinâmica dos fundos de desenvolvimento imobiliário, em que é comum que os primeiros meses concentrem custos e despesas, enquanto a geração de valor ocorre gradualmente, à medida que os empreendimentos evoluem e os riscos de execução são reduzidos. Nesse contexto, a valorização dos ativos foi suficiente para absorver integralmente o reconhecimento das despesas da oferta e ainda produzir impacto líquido positivo na cota patrimonial, evidenciando que o valor gerado pelo avanço dos empreendimentos já começou a ser refletido no patrimônio do Fundo.

Resultados

+14,74%
VALOR DOS ATIVOS

+4,34%
IMPACTO DA REAVALIAÇÃO NA COTA PATRIMONIAL

-2,44%
DESPESAS DA OFERTA

+1,89%
IMPACTO LÍQUIDO NA COTA PATRIMONIAL



06

Método TRIP

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

O setor de construção civil apresenta, de forma recorrente, desafios estruturais relacionados a decisões tomadas de forma tardia e baixa visibilidade ao longo da execução, com consequentes impactos no orçamento e prazos de obra, resultando em aumento de custos, atrasos e retrabalho, comprometendo a previsibilidade e a eficiência do capital investido.

Diante desse cenário, desenvolvemos o Método TRIP de Construção, um sistema proprietário de tomada de decisão técnica que antecipa definições críticas, integra disciplinas e transfere para a fase de projeto aquilo que o setor tradicionalmente descobre durante a execução.

Método TRIP

Mapeamento de Fases do Projeto

Fases do projeto estruturadas com definição antecipada de entregáveis e decisões críticas.

Especificação de Produto

Diretrizes técnicas e critérios obrigatórios definidos antes do início do projeto executivo.

Situation Room

Processo estruturado de validação técnica e tomada de decisão antes do avanço de fase.

Desenvolvimento de Parcerias

Integração direta com fornecedores estratégicos, ampliando controle sobre qualidade, custo e prazo de execução.

Resultado

Controle de Custos e Prazos

Orçamento estruturado e cronograma previsível, com redução de desvios ao longo da obra.

Decisões Técnicas Antecipadas

Decisões tomadas antes da execução reduzem revisões e eliminam retrabalho em obra.

Previsibilidade Técnica

Inconsistências resolvidas na fase de projeto, e não durante a execução, aumentando a previsibilidade.

Eficiência Financeira e Logística

Maior controle sobre custos, qualidade e prazos por meio da integração direta com a cadeia produtiva.

Diretrizes Técnicas do Produto

Estrutura proprietária composta por 14 documentos técnicos, que definem requisitos obrigatórios para o desenvolvimento dos projetos, dentre os quais destacam-se:

Manual de Boas Práticas

- 39 diretrizes projetuais e construtivas estruturadas para orientar decisões e mitigar riscos ao longo do desenvolvimento.

Guia de Especificações

- Definição prévia de equipamentos e sistemas por ambiente, garantindo padronização e maior previsibilidade de custo.

Programa de Necessidades

- Estruturação do escopo funcional e dos requisitos mínimos de cada ativo, garantindo consistência no desenvolvimento.

Checklist técnico de Obra

- Critérios de controle por fase, assegurando a execução conforme o projeto e reduzindo desvios em obra.

Metodologia Situation Room

O Situation Room é um processo estruturado de análise técnica multidisciplinar, com avaliação e scoring das decisões, garantindo validação antes do avanço dos projetos:

Avaliação por disciplina

- Cada responsável técnico analisa sua área, atribui uma pontuação e justifica as decisões adotadas.

Scoring das decisões

- Nota ponderada em seis dimensões: qualidade arquitetônica, eficiência funcional, aderência de mercado, viabilidade econômica, desempenho técnico e conformidade regulatória.

Análise Econômica Preliminar

- Estimativa estruturada de custo total, margem e custo por metro quadrado, suportando a avaliação de viabilidade e a tomada de decisão do projeto.

Condições Vinculantes

- Definição de ajustes obrigatórios e recomendações que precisam ser atendidos antes do avanço do projeto.

O Método TRIP estrutura o desenvolvimento dos projetos por meio de diretrizes técnicas, validações multidisciplinares e decisões tomadas antes do início da obra, permitindo ao fundo maior controle sobre custo, prazo e qualidade, com redução de imprevistos ao longo da execução.



07

Seleção das Construtoras

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

Objetivo

Estruturar um processo competitivo capaz de transformar a contratação da construtora em uma etapa de geração de inteligência para o Fundo, reunindo diferentes metodologias construtivas, estratégias operacionais e soluções de engenharia para subsidiar a tomada de decisão da gestão.

Seleção Inicial

Cinco construtoras foram pré-selecionadas por sua reconhecida atuação na construção de residências de alto padrão e por sua experiência na Fazenda Boa Vista.

Processo

01

Avaliação Inicial

Mapeamento das principais construtoras do segmento e definição das participantes.

02

Alinhamento Prévio

Apresentação da metodologia do Fundo e esclarecimento das premissas.

03

Desenvolvimento dos Planos de Execução

Desenvolvimento individual por cada construtora de metodologia, cronograma, logística, engenharia de valor e estratégia operacional.

04

Avaliação Independente

Análises técnica e comercial conduzidas separadamente.

05

Equalização

Consolidação das avaliações e definição das empresas finalistas.

Resultado

Ao longo do trimestre, o Fundo iniciou o processo estruturado de concorrência para seleção das construtoras responsáveis pela execução dos empreendimentos. Diferentemente de uma concorrência tradicional, baseada predominantemente na comparação de preços, o processo foi concebido para se desenvolver ao longo de aproximadamente 75 dias, em linha com o cronograma do Fundo, permitindo uma avaliação aprofundada da capacidade técnica, operacional e comercial de cada participante.

Cinco construtoras especializadas em residências de alto padrão foram pré-selecionadas por sua reconhecida atuação nesse segmento e por sua experiência na execução de empreendimentos na Fazenda Boa Vista. Todas receberam um pacote documental padronizado, composto pelos projetos desenvolvidos pelo Fundo, memorial descritivo, premissas técnicas, parâmetros comerciais e demais documentos de referência necessários ao desenvolvimento de seus respectivos planos de execução, garantindo isonomia e comparabilidade ao longo de todo o processo concorrencial.

A partir desse material, cada construtora desenvolveu um plano completo de execução para os empreendimentos, contemplando metodologia construtiva, planejamento para condução simultânea das obras, cronogramas detalhados, propostas de engenharia de valor, estratégias de mitigação de riscos, estrutura operacional e demais entregáveis técnicos exigidos pelo Fundo.

As avaliações foram conduzidas por meio de uma metodologia estruturada, composta por critérios técnicos (60%) e comerciais (40%), analisados de forma independente e posteriormente equalizados para definição das empresas finalistas.

Mais do que subsidiar a seleção da construtora responsável pela execução das obras, o processo proporcionou ao Fundo uma base comparativa composta por cinco planos completos de execução desenvolvidos por algumas das principais empresas especializadas em residências de alto padrão. Essa dinâmica permitiu incorporar diferentes abordagens construtivas, estratégias operacionais e oportunidades de engenharia de valor ao planejamento dos empreendimentos, ampliando o nível de informação disponível para a tomada de decisão da gestão e contribuindo para a mitigação dos riscos de execução.

Ao término da avaliação, duas construtoras apresentaram maior aderência aos critérios técnicos e comerciais estabelecidos pelo Fundo, sendo selecionadas para a etapa final de negociação contratual..

Bloco Técnico · 60%

Qualidade técnica da execução

18%

QUALIFICAÇÃO DO CORPO TÉCNICO

Qualificação, estrutura e dedicação da equipe responsável pela execução dos empreendimentos.

18%

CAPACIDADE OPERACIONAL

Capacidade operacional e logística para condução simultânea dos empreendimentos.

12%

EXPERIÊNCIA NO SEGMENTO

Experiência comprovada na execução de residências de alto padrão, com atuação na Fazenda Boa Vista e empreendimentos equivalentes.

8%

ENGENHARIA DE PRAZO

Estratégias de engenharia de prazo para redução do tempo de execução, preservando a qualidade e a aderência ao cronograma do Fundo.

4%

REENGENHARIA DE VALOR

Propostas de engenharia de valor voltadas à otimização de custos, prazos e eficiência construtiva.

Bloco Econômico-Financeiro · 40%

Eficiência econômica e disciplina orçamentária

16%

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Estrutura de remuneração da construtora e alinhamento ao modelo de contratação do Fundo.

10%

VALOR DA EQUIPE TÉCNICA

Dimensionamento da equipe técnica e compatibilidade de seus custos com a execução dos empreendimentos.

14%

ADERÊNCIA AO BUDGET

Aderência do orçamento apresentado às premissas financeiras estabelecidas pelo Fundo.

NOTA FINAL

(Nota Técnica × 0,6) +
(Nota Econômico - Financeiro × 0,4)

Cada nota (0–10) reflete somente o conteúdo efetivamente entregue no processo.



08

Projetos

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



Residência – Lote 02 Quadra 14

PADOVANI

TRIP11

As imagens e representações do projeto apresentadas neste material possuem caráter meramente ilustrativo e indicativo, podendo sofrer alterações ao longo do desenvolvimento.
As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

2.148 m²
ÁREA TOTAL

~1.600 m²
ÁREA ÚTIL

+ R$ 38 mi
VGV ESTIMADO

Localização privilegiada

3 min do Fasano, 3 min das quadras de tênis e 5 min do campo de Golf Randall Thompson.

Área de terreno 2.148 m²

Permite desenvolvimento de programa completo sem restrições.

Frente e posicionamento no lote

Terreno com orientação diferenciada e paisagem natural preservada, ampliando o apelo do ativo.

Localização — Rua Z1

Inserção em região consolidada e de alta liquidez no condomínio.



CICLO DO PROJETO

COMPRA DE TERRENO	INÍCIO OBRA *	FINAL DA OBRA E VENDA *
OUT 25	MAR 26	DEZ 27

** As datas informadas são uma previsão e poderão ser alteradas em função do andamento da obra, condições externas e fatores operacionais.*







As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

Composição do Produto

ÁREA SOCIAL

Sala de estar · Sala de jantar
Cozinha gourmet · Copa · Despensa
Varanda integrada · Piscina

WELLNESS & LAZER

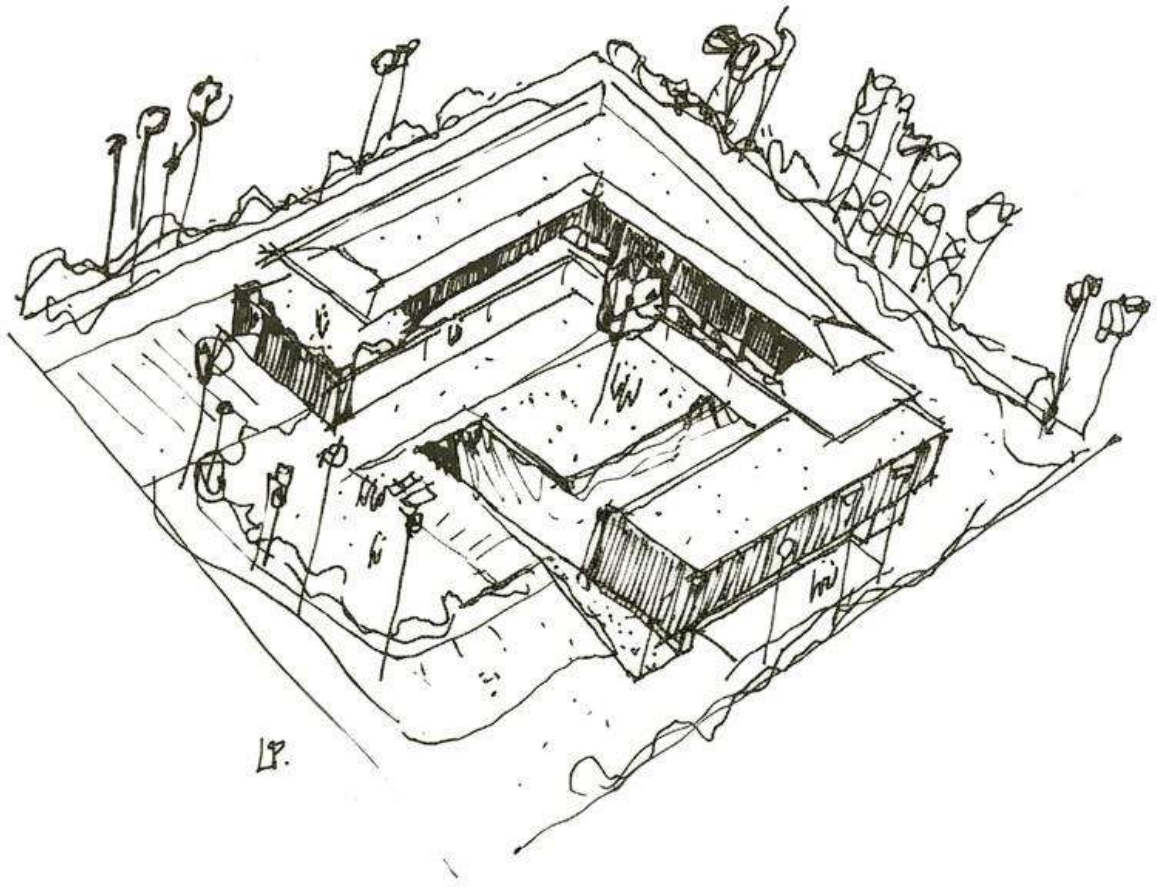
Academia equipada
Espaço meditação / yoga
Sauna úmida e seca · Banheiro externo

ÁREA ÍNTIMA

6 suítes (incluindo master)
Master com closet e banheiro duplo
Rouparia central · Family room

ÁREA DE SERVIÇO

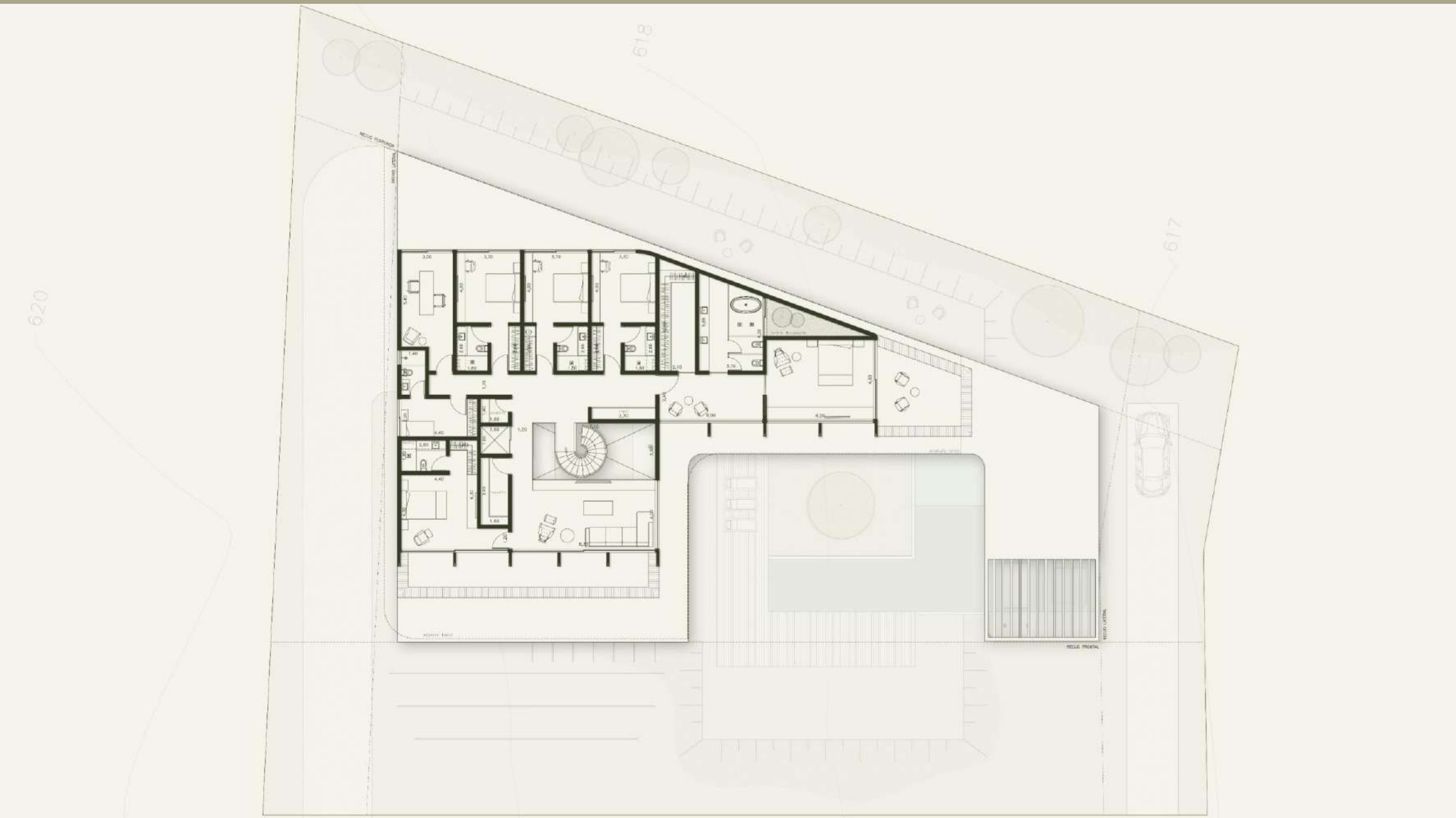
Suíte de staff (2 dependências)
Lavanderia e copa de serviço
Garagem 4 vagas · Depósito





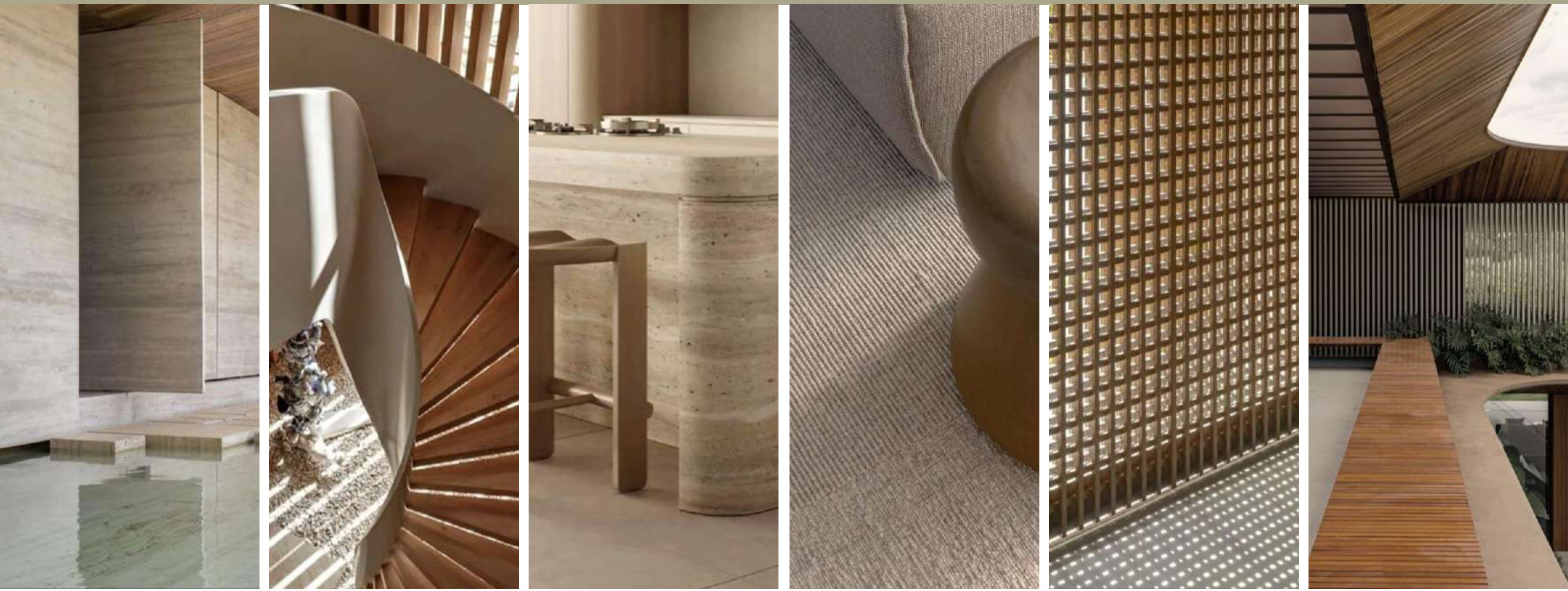
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO

Imagem de projeto meramente ilustrativa, sujeita a alterações. As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



PLANTA PAVIMENTO SUPERIOR

Imagem de projeto meramente ilustrativa, sujeita a alterações. As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



Reconhecimento transversal

Linguagem compreendida por comprador nacional e internacional.

Resiliência estética

Materiais e texturas que não sofrem obsolescência ao longo do tempo.

Aderência ao contexto

Integração com o padrão arquitetônico da Fazenda Boa Vista.









Etapa preparatória do canteiro — inclui tapumagem do perímetro, retirada de vegetação, instalação de portão, energia provisória, pavimentação do acesso e lava-rodas. Sua conclusão é condição para etapa de Terraplenagem do terreno.

100% concluído

Tapume	Vegetação	Portão	Energia	Pedra Folheta	Lava-rodas
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
186 m instalado	2.011 m² retirada	Instalado	Instalação concluída	Concluído	Concluído

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



Residência – Lote 01 Quadra 49

HUEB FERREIRA

TRIP11

As imagens e representações do projeto apresentadas neste material possuem caráter meramente ilustrativo e indicativo, podendo sofrer alterações ao longo do desenvolvimento.
As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

3.940 m²	~1.600 m²	+ R$ 45 mi
ÁREA TOTAL	ÁREA ÚTIL	VGV ESTIMADO

Topografia em declive acentuado
Viabiliza implantação em níveis com maior privacidade e integração com a natureza e mata nativa.

Área de terreno 3.940 m²
Permite desenvolvimento de programa completo sem restrições.

Frente e posicionamento no lote
Favorece abertura de vistas e orientação qualificada dos ambientes para mata.

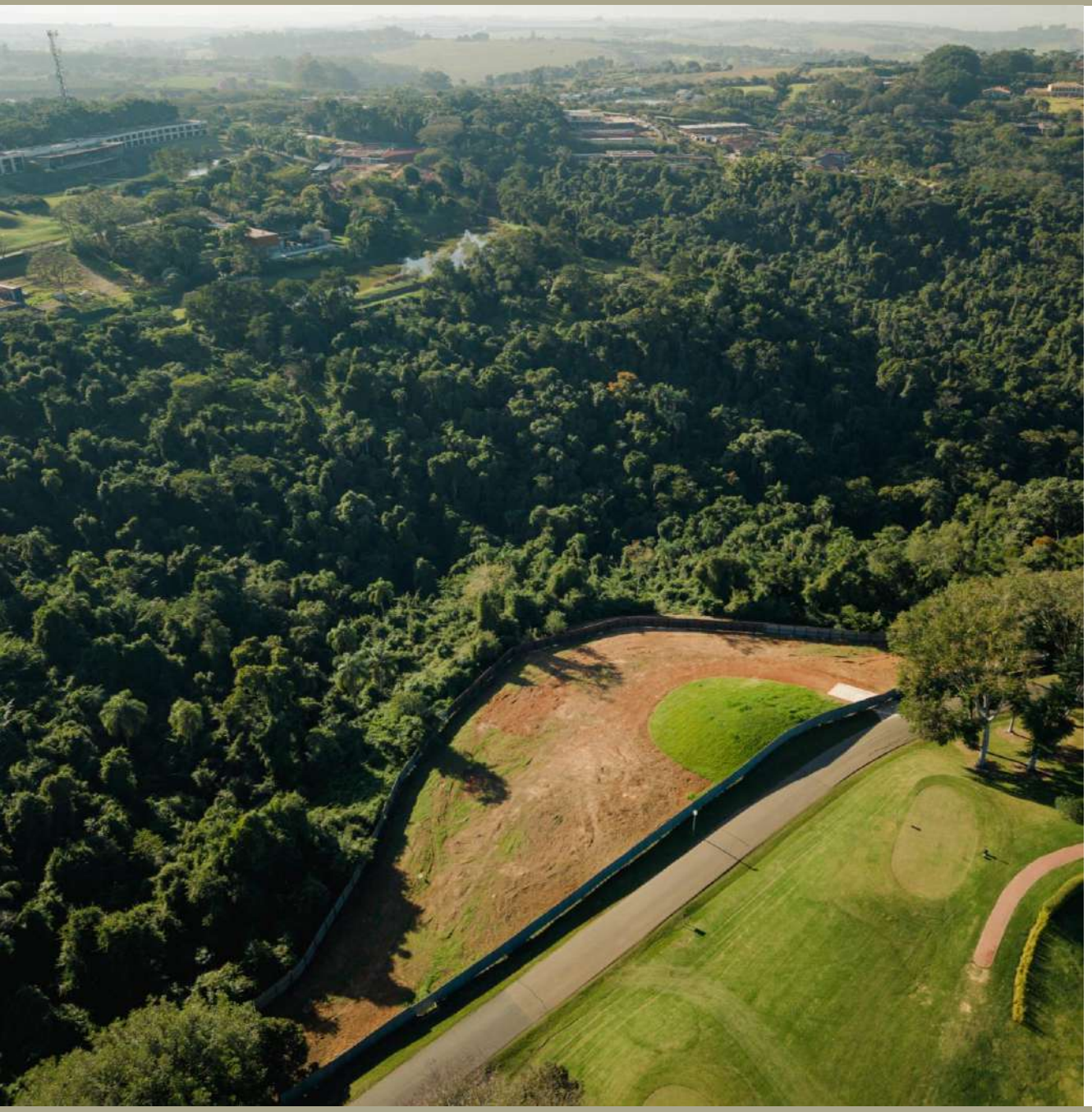
Localização — Avenida 7
Inserção em região consolidada e de alta liquidez no condomínio.

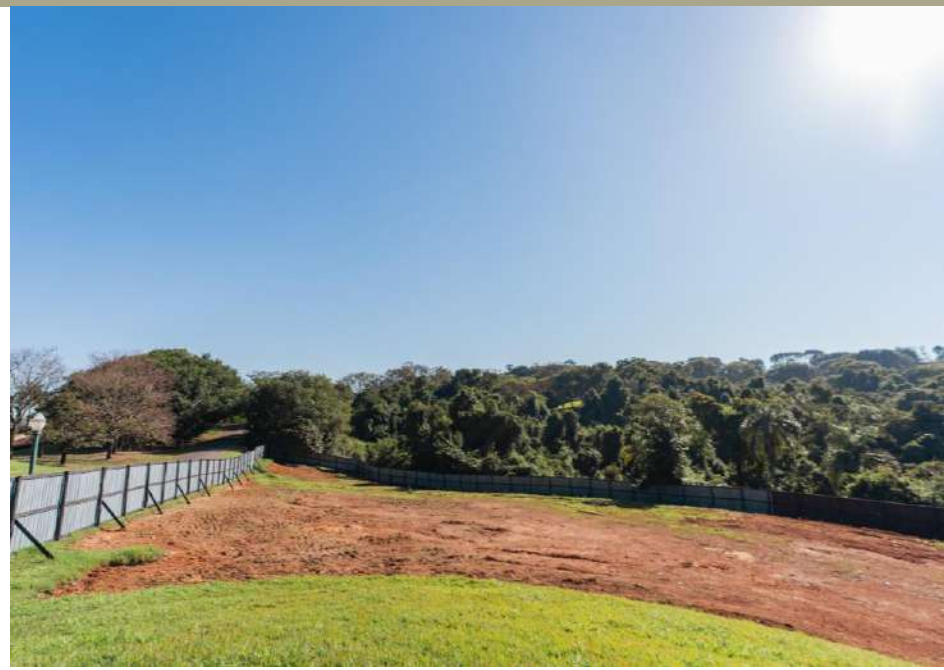


CICLO DO PROJETO

COMPRA DE TERRENO	INÍCIO OBRA *	FINAL DA OBRA E VENDA *
OUT 25	MAR 26	DEZ 27

** As datas informadas são uma previsão e poderão ser alteradas em função do andamento da obra, condições externas e fatores operacionais.*







As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

Composição do Produto

ÁREA SOCIAL

Sala de estar · Sala de jantar
Cozinha gourmet · Despensa
Varanda com pergola · Piscina

WELLNESS & LAZER

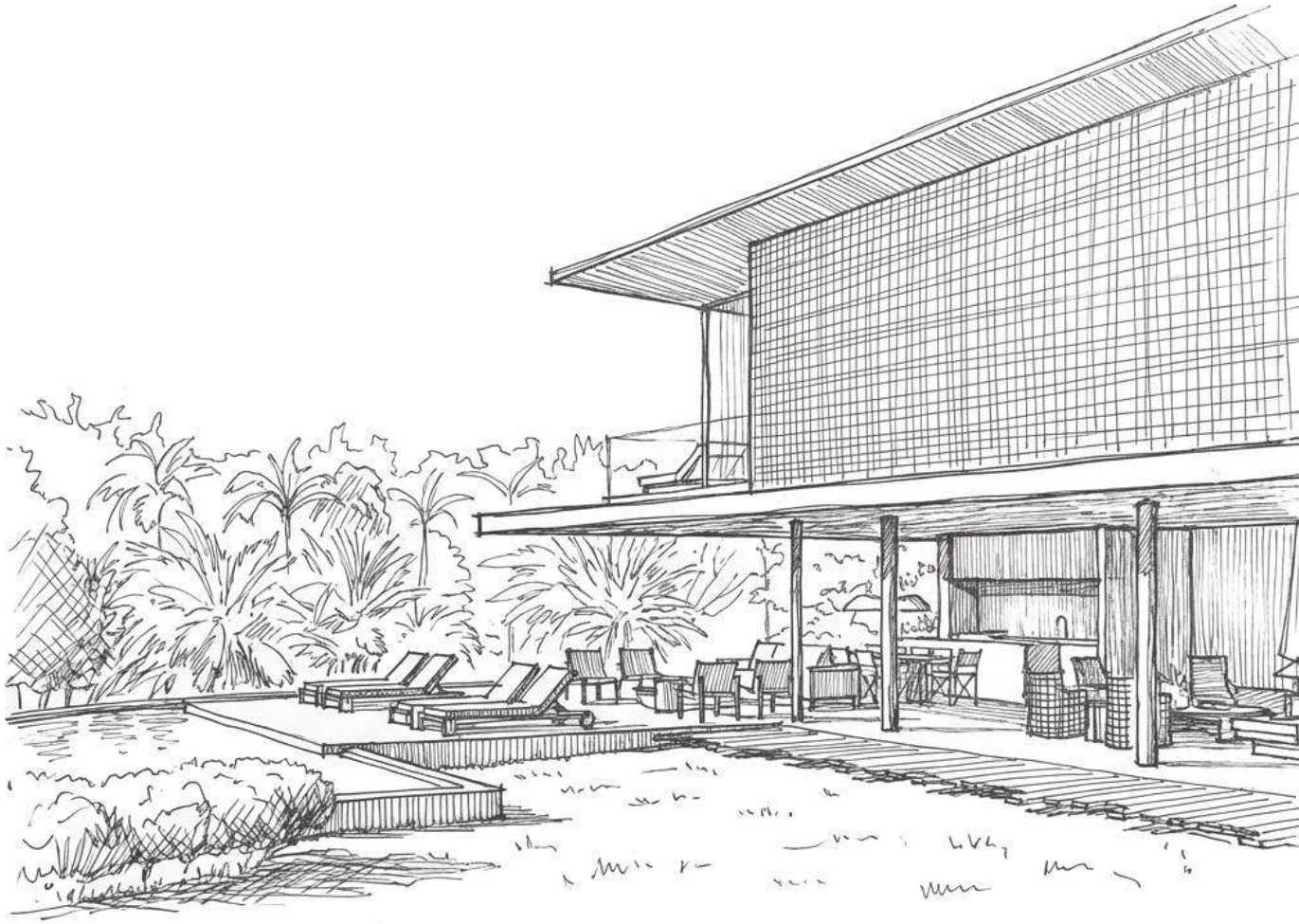
Academia equipada
Espaço meditação / yoga
Sauna úmida e seca · Banheiro externo

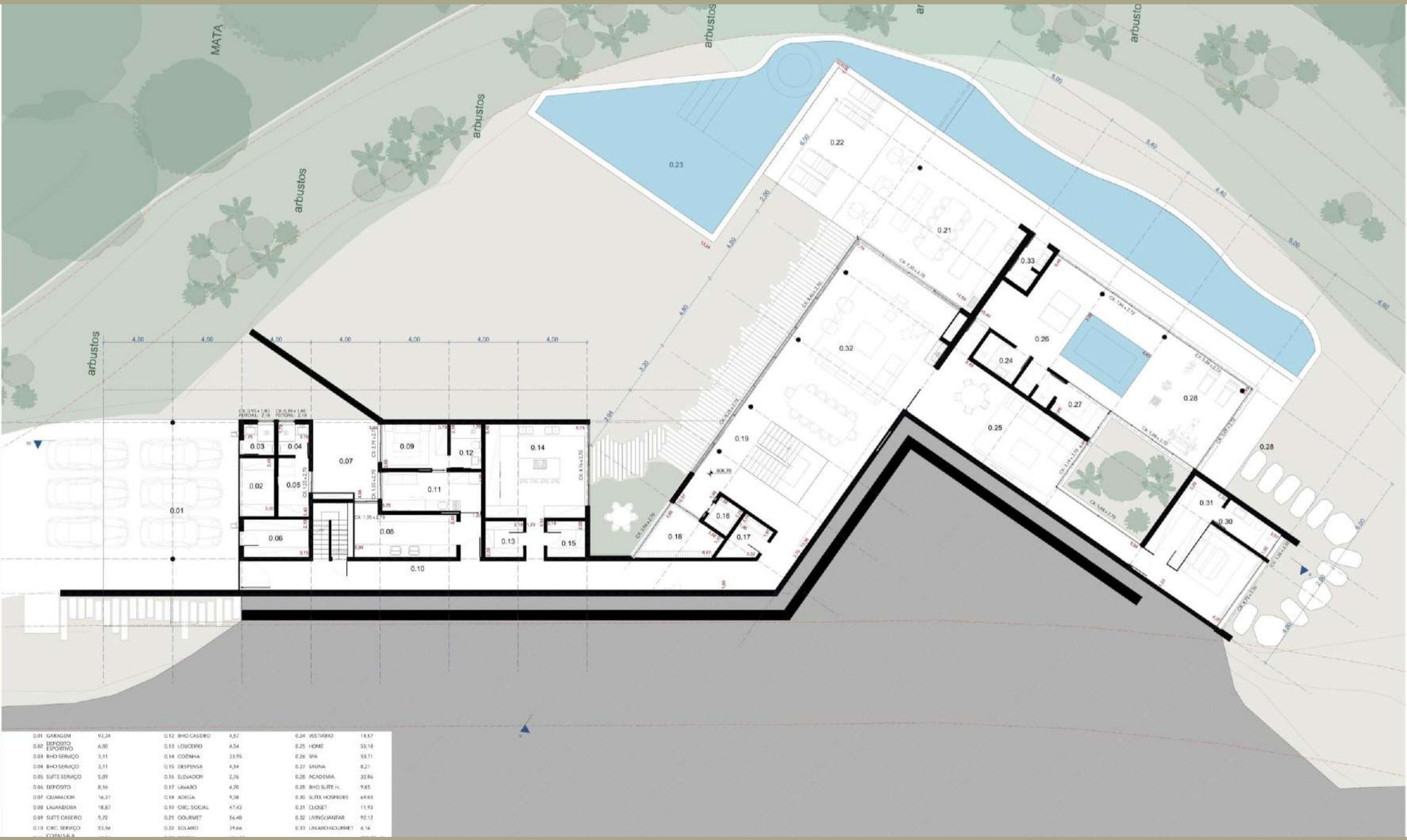
ÁREA ÍNTIMA

6 suítes (incluindo master)
Master com closet e banheiro duplo
Rouparia central · Family room

ÁREA DE SERVIÇO

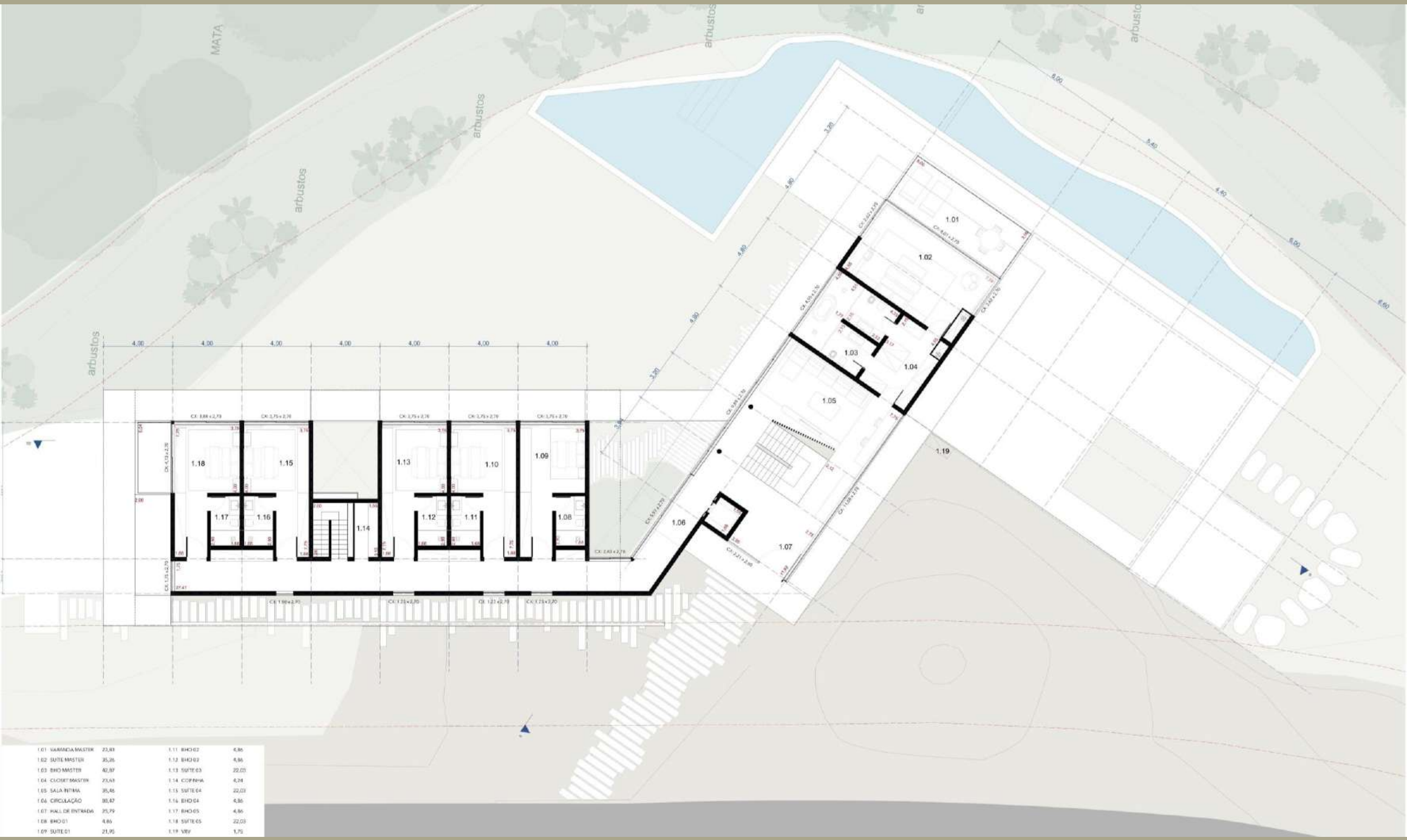
Suíte de staff (2 dependências)
Lavanderia e copa de serviço
Garagem 4 vagas · Depósito





0.01	GARAGEM	93,24	0.12	BHO CASEIRO	4,57	0.24	VESTIÁRIO	14,57
0.02	DEPÓSITO ESPORTIVO	6,80	0.13	LOUCEIRO	4,54	0.25	HOME	55,18
0.03	BHO SERVIÇO	3,11	0.14	COZINHA	33,95	0.26	SPA	50,71
0.04	BHO SERVIÇO	3,11	0.15	DESPENSA	4,34	0.27	SAUNA	8,21
0.05	SUÍTE SERVIÇO	5,89	0.16	ELEVADOR	2,76	0.28	ACADEMIA	32,86
0.06	DEPÓSITO	8,36	0.17	LAVABO	4,70	0.29	BHO SUÍTE H.	9,85
0.07	GUARDIOR	16,31	0.18	ADEGA	9,38	0.30	SUÍTE HOSPEDES	69,83
0.08	LAVANDERIA	18,87	0.19	CIRC. SOCIAL	47,43	0.31	CLOSET	11,93
0.09	SUÍTE CASEIRO	9,79	0.21	GOURMET	56,48	0.32	LIVING/JANTAR	92,12
0.10	CIRC. SERVIÇO	53,96	0.22	SOLARIO	39,66	0.33	LAVABO GOURMET	4,16

Imagem de projeto meramente ilustrativa, sujeita a alterações. As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



1.01 VARANDA MASTER	23,83	1.11 BHO 02	4,86
1.02 SUITE MASTER	35,26	1.12 BHO 03	4,86
1.03 BHO MASTER	42,87	1.13 SUITE 03	22,03
1.04 CLOSET MASTER	23,63	1.14 COPINHA	4,24
1.05 SALA INTIMA	35,46	1.15 SUITE 04	22,03
1.06 CIRCULAÇÃO	88,47	1.16 BHO 04	4,86
1.07 HALL DE ENTRADA	25,79	1.17 BHO 05	4,86
1.08 BHO 01	4,86	1.18 SUITE 05	22,03
1.09 SUITE 01	21,95	1.19 VRV	1,75

Imagem de projeto meramente ilustrativa, sujeita a alterações. As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



Reconhecimento transversal

Linguagem compreendida por comprador nacional e internacional.

Resiliência estética

Materiais e texturas que não sofrem obsolescência ao longo do tempo.

Aderência ao contexto

Integração com o padrão arquitetônico da Fazenda Boa Vista.







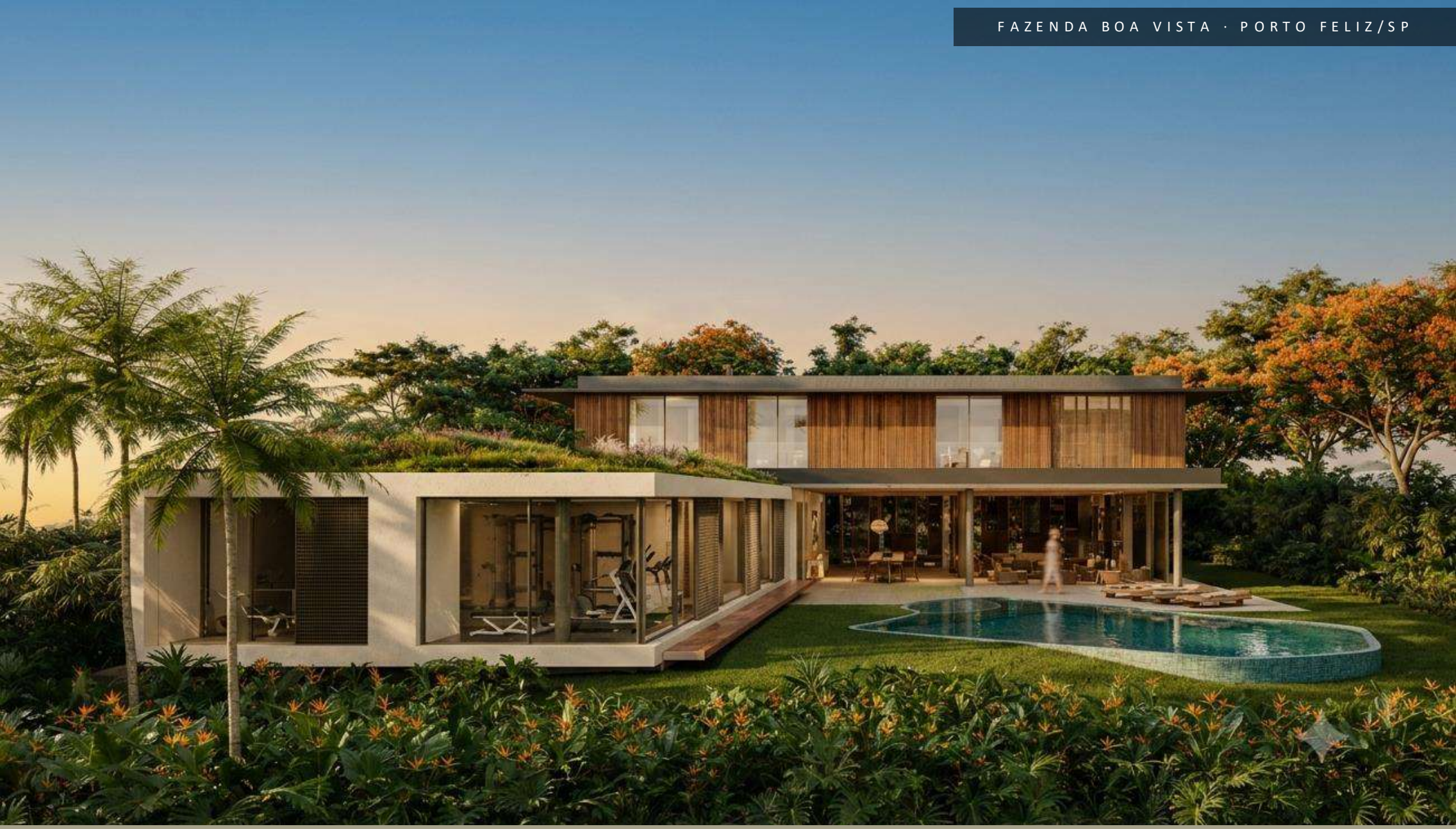


Etapa preparatória do canteiro — inclui tapumagem do perímetro, retirada de vegetação, instalação de portão, energia provisória, pavimentação do acesso e lava-rodas. Sua conclusão é condição para etapa de Terraplenagem do terreno.

100% concluído

Tapume	Vegetação	Portão	Energia	Pedra Folheta	Lava-rodas
100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
318 m finalizado	Concluído	Instalado	Instalação concluída	Concluído	Concluído

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



Residência – Lote 07 Quadra 04

GUI MATTOS

TRIP11

As imagens e representações do projeto apresentadas neste material possuem caráter meramente ilustrativo e indicativo, podendo sofrer alterações ao longo do desenvolvimento.
As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

3.058 m²
ÁREA TOTAL

~1.100 m²
ÁREA ÚTIL

+ R$ 44 mi
VGV ESTIMADO

Localização privilegiada

1 min do Fasano, 6 min das quadras de tênis e 5 min do campo de Golf Randall Thompson.

Área de terreno 3.058 m²

Permite desenvolvimento de programa completo sem restrições.

Frente e posicionamento no lote

Favorece abertura de vistas e orientação qualificada dos ambientes.

Localização — Avenida F

Inserção em região consolidada e de alta liquidez no condomínio.



CICLO DO PROJETO

COMPRA DE TERRENO	INÍCIO OBRA *	FINAL DA OBRA E VENDA *
NOV 25	ABR 26	DEZ 27

** As datas informadas são uma previsão e poderão ser alteradas em função do andamento da obra, condições externas e fatores operacionais.*







As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

Composição do Produto

ÁREA SOCIAL

Sala de estar · Sala de jantar
Cozinha gourmet · Copa · Despensa
Varanda integrada · Piscina

WELLNESS & LAZER

Academia equipada
Espaço meditação / yoga
Sauna úmida e seca · Banheiro externo

ÁREA ÍNTIMA

6 suítes (incluindo master)
Master com closet e banheiro duplo
Rouparia central · Family room

ÁREA DE SERVIÇO

Suíte de staff (2 dependências)
Lavanderia e copa de serviço
Garagem 4 vagas

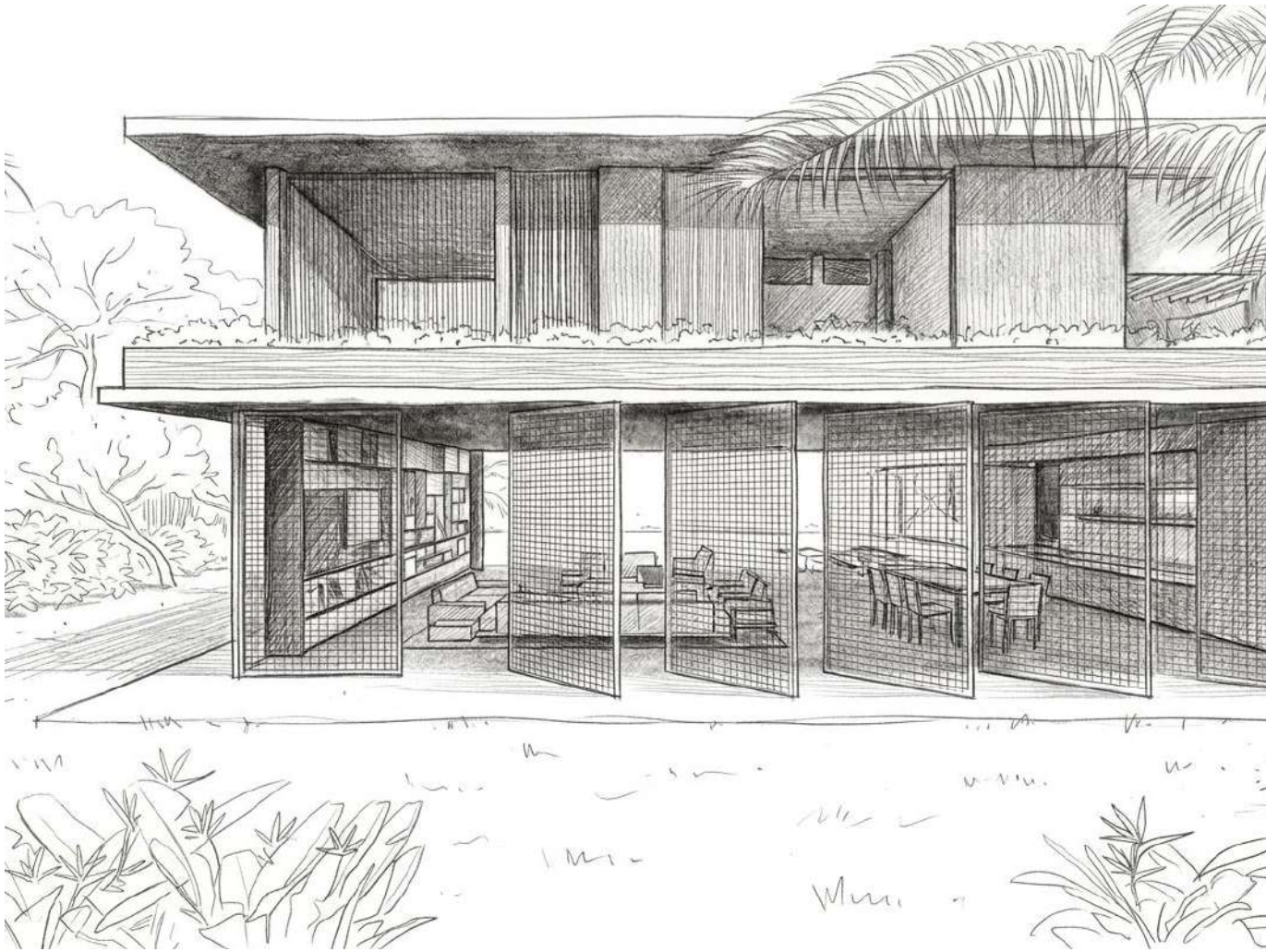
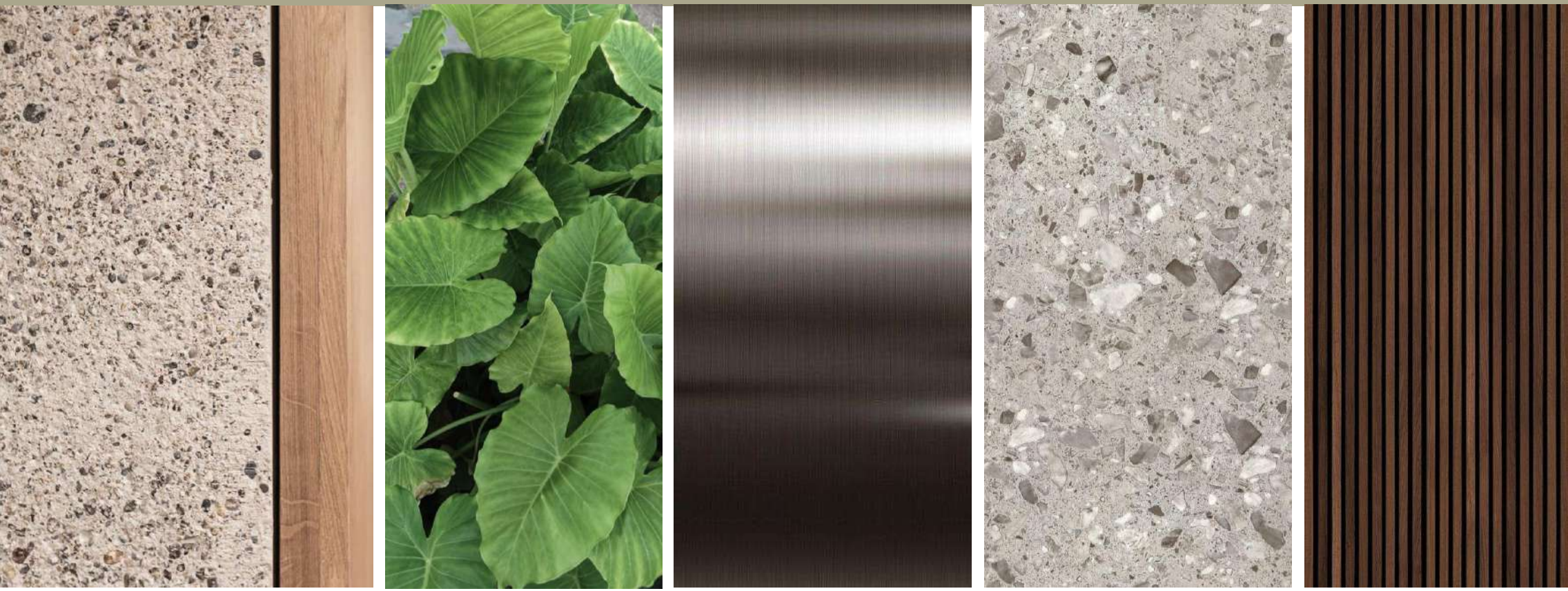




Imagem de projeto meramente ilustrativa, sujeita a alterações. As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



Imagem de projeto meramente ilustrativa, sujeita a alterações. As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.



Reconhecimento transversal

Linguagem compreendida por comprador nacional e internacional.

Resiliência estética

Materiais e texturas que não sofrem obsolescência ao longo do tempo.

Aderência ao contexto

Integração com o padrão arquitetônico da Fazenda Boa Vista.



A Mata · Casa 06 e 09

STUDIO GUILHERME TORRES

TRIP11

As imagens e representações do projeto apresentadas neste material possuem caráter meramente ilustrativo e indicativo, podendo sofrer alterações ao longo do desenvolvimento.
As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

2 unidades
UNIDADES ADQUIRIDAS

~420 m²
ÁREA ÚTIL/UNID

+ R$ 10 mi
VGV ESTIMADO/UNID

- **Localização — Trancoso, Bahia**
  Destino preservado da costa brasileira, referência em cultura e natureza.

- **Vilas de 361 m² a 420 m²**
  3 ou 4 suítes integradas à vegetação da Mata Atlântica.

- **Arquitetura e paisagismo autorais**
  Assinatura de Guilherme Torres (arquitetura e interiores) e Alex Hanazaki (paisagismo).

- **Clubhouse e Beach Club privativos**
  Spa, piscina, academia e acesso exclusivo ao Nampur Praia Trancoso.



CICLO DO PROJETO

COMPRA DO ATIVO — NOV 25

FINAL DA OBRA E VENDA * — SET 26

** As datas informadas são uma previsão e poderão ser alteradas em função do andamento da obra, condições externas e fatores operacionais.*

Composição do Produto

ÁREA SOCIAL

Living integrado · Varanda gourmet
Piscina privativa · Deck
Paisagismo Alex Hanazaki

WELLNESS & LAZER

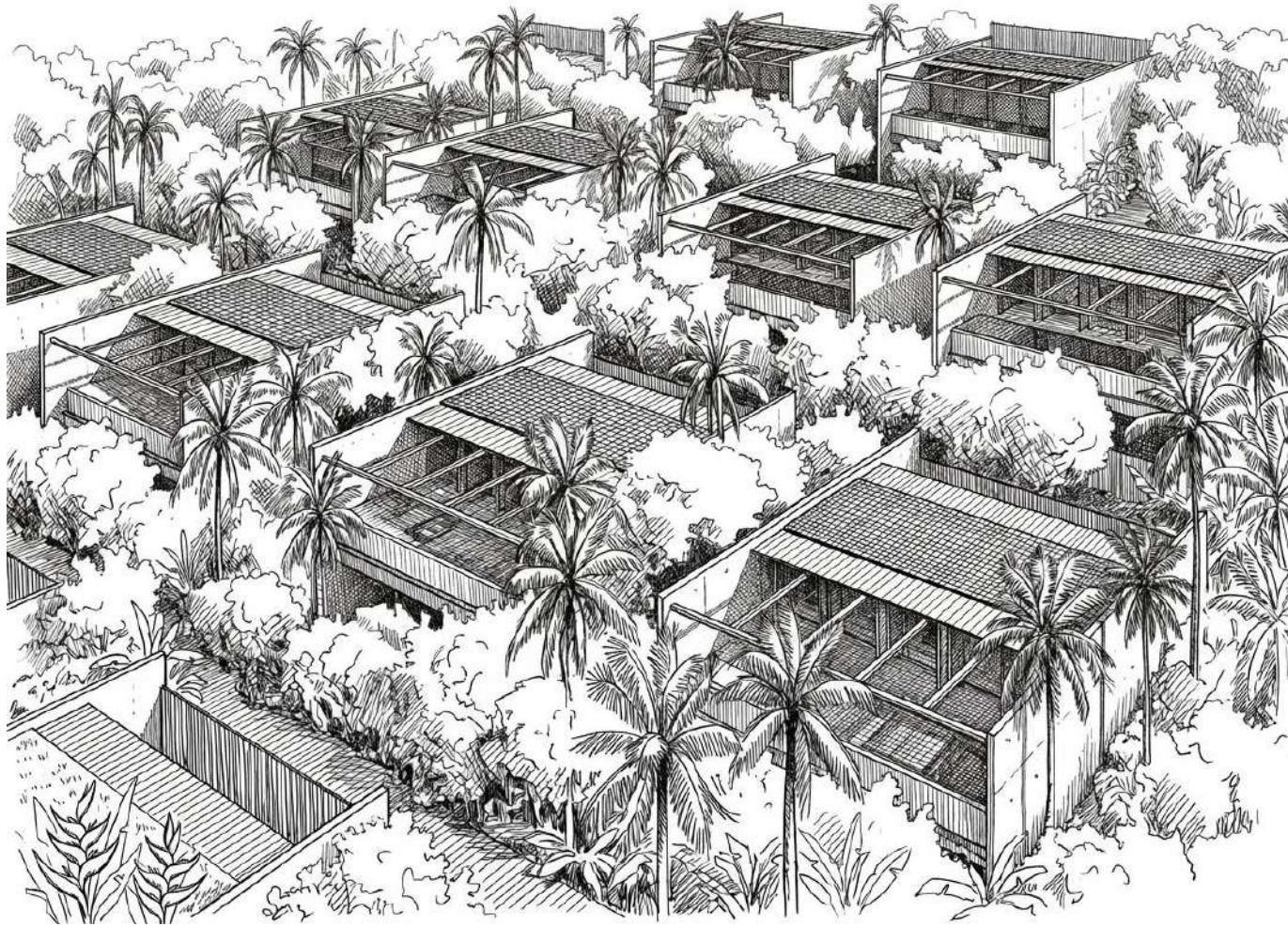
Clubhouse com spa e academia
Piscina condominial
Beach club Nampur Praia (5 min)

ÁREA ÍNTIMA

3 suítes · 2 pisos
Fachadas em vidro com luz natural
Integração com vegetação nativa

INFRAESTRUTURA

2 vagas por unidade · Garagem
Portaria com segurança 24/7
Transfer exclusivo ao beach club

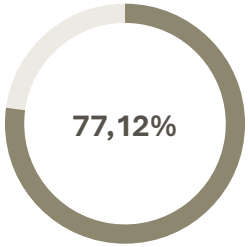


Avanço de Obra

NAMPUR

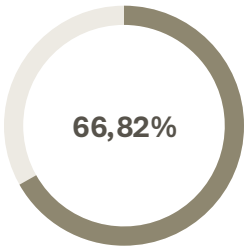

Casa 06


Casa 09



Realizado

Fundação	100%
Estrutura	100%
Hidráulica	100%
Fechamentos	90,5%
Elétrica	80%
TOTAL	**77,12%**



Realizado

Fundação	100%
Estrutura	100%
Hidráulica	85,4%
Fechamentos	82,8%
Elétrica	75%
TOTAL	**66,82%**

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

Avanço de Obra

NAMPUR

CASA A MATA – 06 & 09

Conforme indicado nos relatórios anteriores, as obras das Casas 06 e 09 seguem em estágio avançado, com evolução concentrada nas etapas finais de fechamento e acabamentos.

Ao longo do trimestre, a Casa 06 concentrou seus avanços nas etapas finais de acabamento, com a conclusão das instalações prediais, evolução da instalação das esquadrias, dos serviços de pintura, montagem de bancadas e portas internas, além da realização de ajustes executivos característicos dessa fase da obra. Com isso, o empreendimento alcançou 77,12% de execução física ao final do período.

Na Casa 09, os trabalhos permaneceram concentrados nas frentes de serviços civis, área técnica e impermeabilizações, acompanhados da continuidade das atividades preparatórias para as etapas subsequentes de acabamento. Ao término do trimestre, a execução física atingiu 66,82%.

Em paralelo, os ativos passaram pelo processo periódico de reavaliação patrimonial. As unidades do empreendimento A Mata, adquiridas pelo Fundo por aproximadamente R$ 8,0 milhões, foram reavaliadas em cerca de R$ 10,3 milhões por unidade, evidenciando valorização de aproximadamente 28,8% em relação ao preço de aquisição.

A diferença entre o preço de aquisição e o valor apurado na reavaliação reforça a disciplina da gestão na originação dos investimentos. A aquisição dos ativos em patamar significativamente inferior ao valor atualmente atribuído em laudo amplia a margem econômica do Fundo nesse investimento, proporcionando maior flexibilidade para conduzir o processo de desinvestimento e capturar valor ao longo do ciclo de maturação dos ativos.



09

Monitoramento de Mercado

As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

Monitoramento de Mercado



A gestão desenvolveu uma plataforma proprietária de inteligência imobiliária dedicada ao acompanhamento integral do mercado da Fazenda Boa Vista. A ferramenta consolida informações registrais, características físicas dos imóveis e movimentações de mercado em uma base estruturada, permitindo acompanhar de forma contínua a evolução patrimonial do condomínio e o comportamento dos ativos comparáveis.

Por meio dessa plataforma, a gestão monitora transações imobiliárias, alterações registrais, doações, fusões, desmembramentos e demais eventos relevantes, construindo um histórico abrangente da dinâmica patrimonial do empreendimento. A centralização dessas informações proporciona uma visão que dificilmente estaria disponível por meio de fontes públicas ou consultas isoladas.

Além de subsidiar os processos de avaliação patrimonial, a base de dados permite identificar padrões de precificação entre diferentes regiões do condomínio, acompanhar a liquidez dos ativos, comparar os empreendimentos do Fundo com imóveis semelhantes e apoiar as decisões de desenvolvimento e desinvestimento ao longo do ciclo de investimento.

Durante o 2T26, a plataforma registrou 24 movimentações imobiliárias distribuídas entre as oito fases da Fazenda Boa Vista. A incorporação contínua dessas transações amplia a base proprietária de inteligência da gestão, fortalece a precisão das análises comparativas e proporciona maior embasamento para as decisões de avaliação, desenvolvimento e desinvestimento dos ativos do Fundo.

Disclaimer

Este material possui caráter exclusivamente informativo e tem como objetivo a divulgação de informações, não constituindo, em qualquer hipótese, oferta pública de venda, solicitação de oferta, recomendação de investimento em valores mobiliários ou material de distribuição pública nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como única base para a tomada de decisão de investimento. Recomenda-se que o investidor realize avaliação própria e criteriosa dos produtos e riscos envolvidos, considerando seus objetivos pessoais e seu perfil de risco ("*suitability*"), bem como a leitura atenta do regulamento, do Formulário de Informações Complementares e dos demais documentos oficiais do fundo. Os ativos mencionados integram o patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário Triplo A Residencial (TRIP11), devidamente regulado pela CVM, sendo que informações adicionais e atualizadas devem ser consultadas exclusivamente nos documentos oficiais do Fundo. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste material refletem o entendimento na presente data e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Rentabilidade passada não representa, nem deve ser interpretada como garantia de rentabilidade futura. Investimentos em fundos imobiliários não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

As imagens, perspectivas, ilustrações, plantas e renderizações apresentadas possuem caráter meramente ilustrativo e preliminar, podendo não refletir o produto final. Projetos, especificações, áreas, layouts e demais características poderão sofrer alterações, inclusive substanciais, sem aviso prévio, em decorrência de evoluções de projeto, compatibilizações técnicas, exigências legais, regulatórias ou decisões de desenvolvimento, não constituindo, portanto, obrigação ou garantia quanto ao produto final a ser entregue. Todos os direitos autorais relativos aos projetos são reservados, sendo que quaisquer modificações, adaptações ou reutilizações dependem de prévia anuência do escritório autor.

Todas as imagens, perspectivas, renderizações, plantas e materiais gráficos constantes deste documento são de propriedade exclusiva do Fundo de Investimento Imobiliário Triplo A Residencial (TRIP11). É expressamente proibida a reprodução, distribuição, publicação, veiculação, inclusive em redes sociais, ou qualquer forma de utilização por terceiros, incluindo corretores, intermediários, parceiros ou prestadores de serviço, sem autorização prévia e por escrito da gestora. O uso não autorizado sujeitará o infrator às medidas legais cabíveis, nas esferas cível e criminal.



As imagens são de propriedade do fundo e não podem ser reproduzidas, distribuídas ou divulgadas sem prévia autorização.

TRIPLO A RESIDENCIAL

Open Kapital

OPENKAPITAL.COM.BR/FUNDO/TRIP11/

TRIP11@OPENKAPITAL.COM.BR

+55 11 2359 6456

CADASTRE-SE NO MAILING

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

NAMPUR

TRIP11