FEVEREIRO | 2026

RELATÓRIO GERENCIAL

TRIPLO A RESIDENCIAL

TRIP11



Imagem do projeto ilustrativo, podendo sofrer alterações.



[1] *Imagem do projeto ilustrativo, podendo sofrer alterações.*

Índice

Sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	06
Principais Destaques	13
Acompanhamento de Aquisições	17
Acompanhamento de Obras	20
Acompanhamento Pluviométrico	22
Carteira de Investimentos	26
Localização	28
Ficha Técnica	31



01

Sobre o Fundo



O TRIPLO A Residencial (TRIP11)

É um fundo imobiliário voltado ao investimento em residências de alto luxo na Fazenda Boa Vista (SP) e Trancoso (BA). O Fundo busca gerar retorno aos cotistas através da aquisição, desenvolvimento e venda de imóveis com arquitetura autoral, alta liquidez e inseridos em regiões de oferta estruturalmente restrita, o que reforça o potencial de valorização do portfólio.

R$ 101,95
Cota Patrimonial

R$ 170 milhões
Patrimônio Líquido

2.353
Número de Cotistas

1.664.396
Quantidade de Cotas

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

O Portfólio

É diversificado por ativos imobiliários e localização, e segmentado em três principais estágios de maturação: terrenos, casas prontas para *retrofit* e casas em fase de obras. O excedente não alocado em imóveis é direcionado para títulos públicos federais, estando integralmente comprometido com desembolsos futuros de capital relacionados a obras e despesas das operações.



02

Tese de Investimento





Trancoso

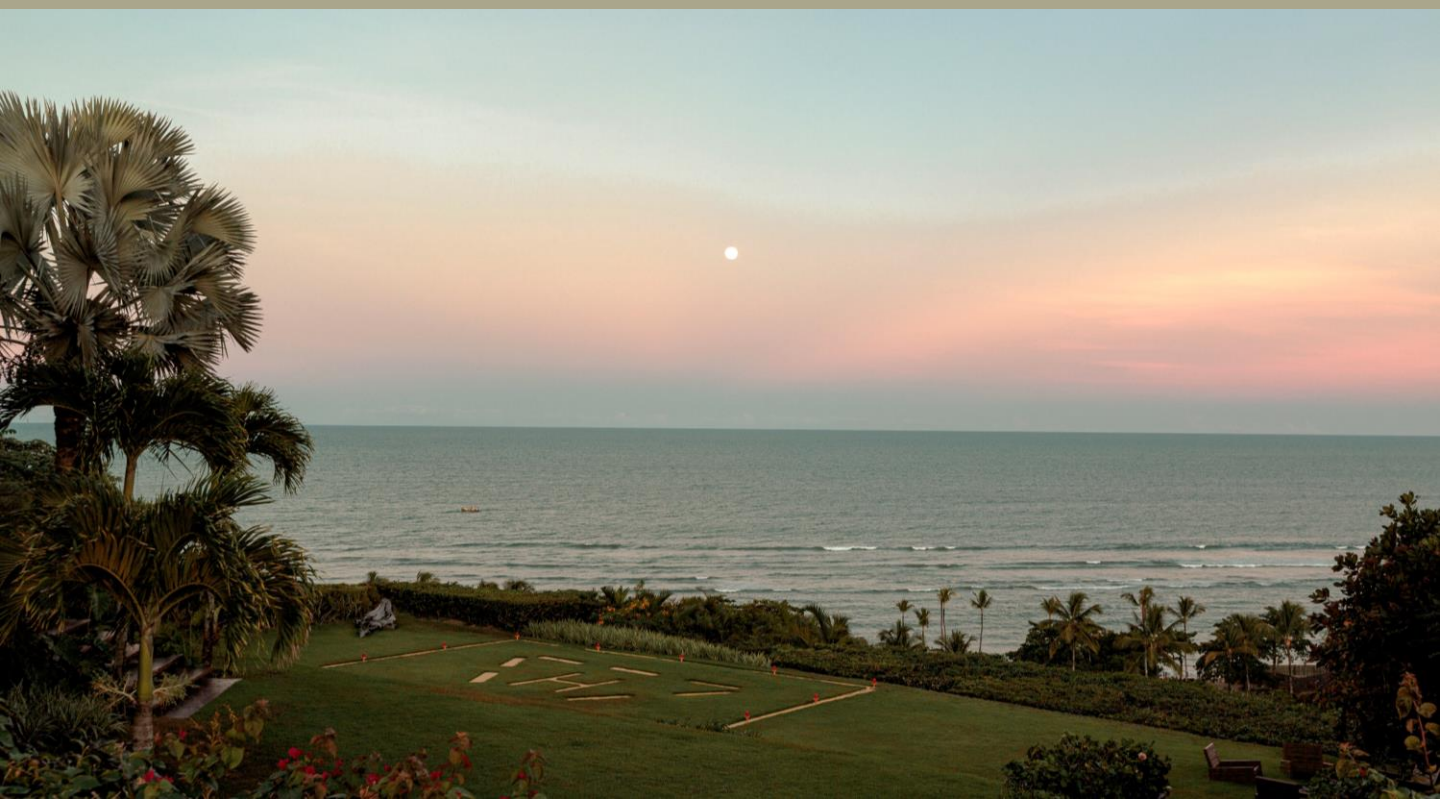
Fazenda Boa Vista

FUNDO COM FOCO EM RESIDÊNCIAS DE ALTO PADRÃO

Visando ganho de capital e retorno célere aos cotistas por meio da venda individual dos ativos.

SERÃO DESENVOLVIDOS PROJETOS RESIDENCIAIS EXCLUSIVOS EM REGIÕES CONSOLIDADAS DE ALTÍSSIMO PADRÃO

Como Trancoso (BA) e Fazenda Boa Vista (SP), com arquitetura autoral e curadoria da Nampur, e execução por parceiros com reconhecida experiência no segmento de alto luxo.



Ciclo de Investimento

01

AQUISIÇÃO

Compra de Ativos de Luxo via rede de relacionamentos exclusivo, com originação *off market*.

02

DESENVOLVIMENTO

Desenvolvimento do ativo coordenado pela Nampur com projetos assinados por arquitetos e paisagistas renomados.

03

VENDA

Comercialização do imóvel pronto ou durante a obra, sempre como produto único e exclusivo.



TESE DE INVESTIMENTO

Fazenda Boa Vista

Fazenda Boa Vista

É um dos empreendimentos de ultra luxo mais consolidados do país, combinando privacidade, segurança e infraestrutura de padrão internacional. Sua valorização é sustentada pela oferta restrita e pela presença de amenidades exclusivas.

A proximidade com São Paulo e com o Aeroporto Internacional de Campinas impulsiona a demanda por residências de alto padrão, em um movimento crescente de famílias transformando a Boa Vista em primeira residência.



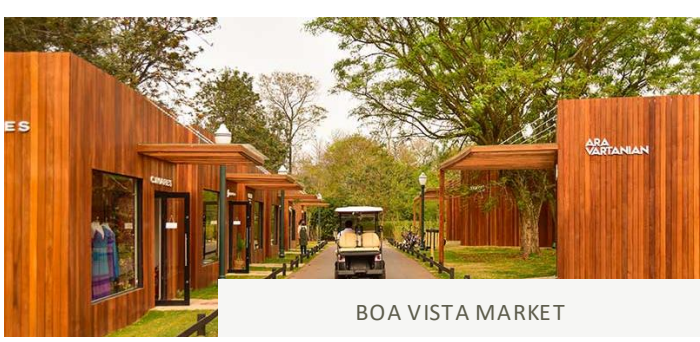
HOTEL FASANO



CAMPO DE GOLFE 1 – RANDALL THOMPSON



COMPLEXO ESPORTIVO | QUADRAS DE TÊNIS



BOA VISTA MARKET



TESE DE INVESTIMENTO

Trancoso

Trancoso

Consolidou-se como um dos destinos mais desejados do Brasil, combinando belezas naturais, cultura local vibrante e uma cena imobiliária marcada por projetos exclusivos, arquitetura autoral e oferta muito limitada.

Os principais eixos de valorização — Quadrado Histórico, Terravista, Itapororoca e Altos de Trancoso — formam um *cluster* único de alta renda, atraindo compradores brasileiros e internacionais.



PRAIA DOS NATIVOS



AEROPORTO TERRAVISTA



HOTEL FASANO



QUADRADO HISTÓRICO



03

Principais Destaques

Principais Destaques

Janeiro 2026

Os três terrenos da Fazenda Boa Vista encontram-se em fase de desenvolvimento, com os projetos das residências atualmente em revisão executiva. Ao longo do mês, a equipe de gestão conduziu o processo de contratação dos escritórios de arquitetura e design de interiores para os três projetos, com a formalização contratual em estágio final.

A seleção foi realizada por meio de concorrência estruturada com 10 escritórios, todos com mais de 20 anos de experiência e atuação consolidada na entrega de residências de alto padrão na Fazenda Boa Vista ou em empreendimentos de perfil equivalente. O processo envolveu o envio de briefing técnico completo, com definição prévia de áreas, programa de necessidades, infraestrutura e limites construtivos, além de escopo fechado com entregáveis obrigatórios por etapa. Essa metodologia assegurou plena comparabilidade entre propostas e mitigação de riscos associados a escopos abertos.

O diferencial da abordagem adotada pelo Fundo Triplo A reside na estruturação de residências como produto imobiliário estruturado desde a origem para liquidez e geração de valor. Os projetos seguem diretrizes de neutralidade e atemporalidade, com foco na aceitação de mercado e na maximização do valor de venda.

Principais Destaques

Janeiro 2026

A engenharia, as compatibilizações técnicas, o orçamento e o controle executivo são conduzidos diretamente pelo Fundo, preservando governança técnica e disciplina econômica.

Os projetos complementares encontram-se em fase de concorrência e formalização, abrangendo ar-condicionado, elétrica, hidráulica, gás, fundações, estrutura e iluminação.

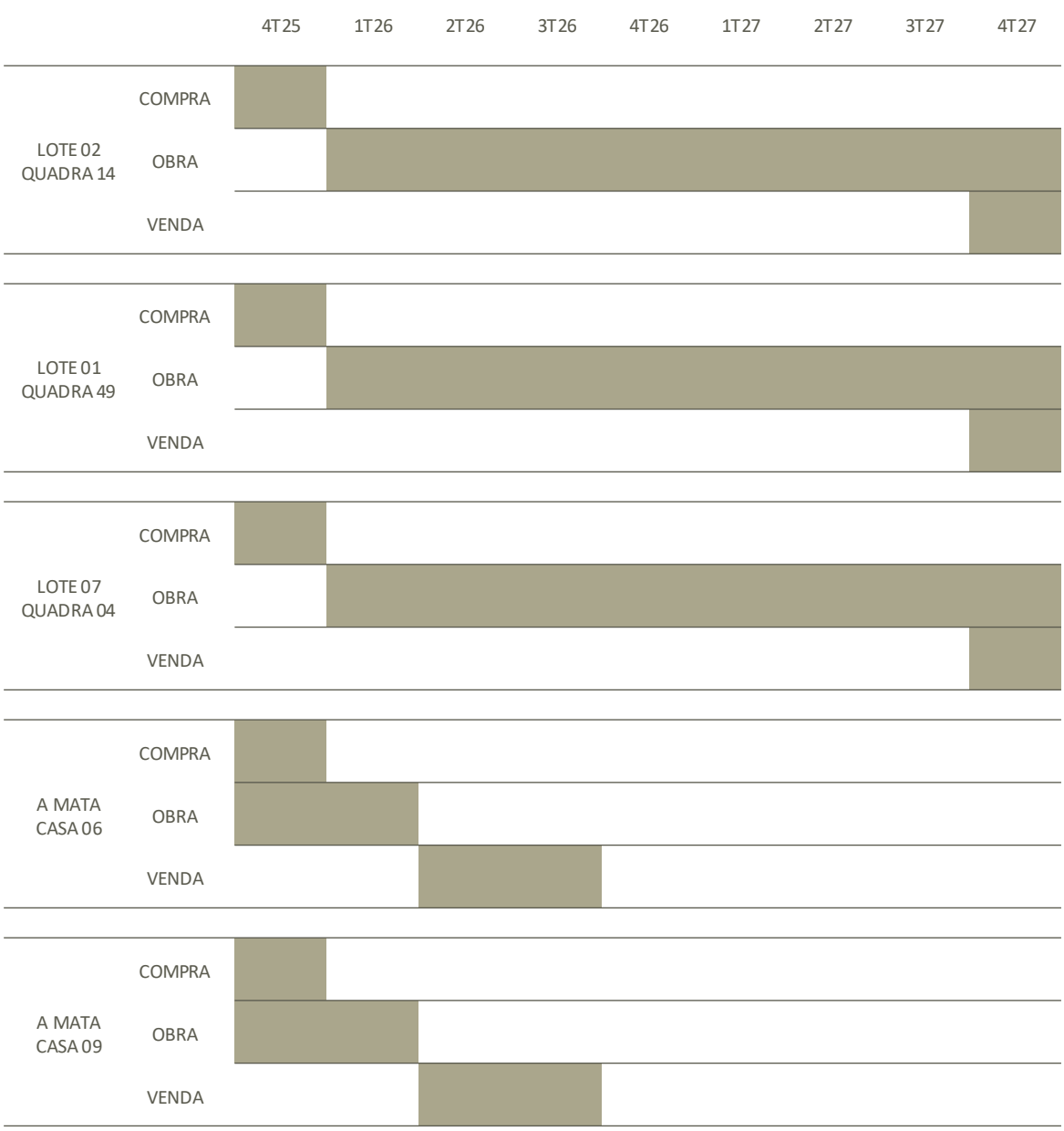
A etapa de pré-obra terá início em fevereiro, contemplando limpeza vegetal, terraplenagem leve, fechamento com tapumes e definição de acessos, implantação de infraestrutura provisória (água e energia), instalação de canteiro com contêineres e atendimento integral às exigências operacionais do condomínio.

O modelo de contratação das construtoras responsáveis pelas obras das residências foi definido ao longo do mês, com escopos fechados e organização por pacotes, assegurando controle de custos e prazos.

Foram estabelecidas regras formais para aprovação de alterações, com monitoramento de impactos financeiros e de cronograma. O planejamento contempla marcos objetivos de definição de projeto, mitigando riscos na fase de execução.

Cronograma

O cronograma indicativo do ciclo dos imóveis do Fundo encontra-se apresentado abaixo. Os cinco ativos que compõem o portfólio atual foram adquiridos no 4T25. Os terrenos da Fazenda Boa Vista têm previsão de conclusão das obras e venda das residências no 4T27, enquanto as casas do empreendimento A MATA, em Trancoso, possuem previsão de conclusão de obra no 1T26 e venda no 3T26.





04

Acompanhamento de Aquisições



FAZENDA BOA VISTA

Lote 02 Quadra 14

38,5 VGV (R$ mi)* 01 unidade

Terreno sem benfeitorias, localizado na Rua Z1, no loteamento Fazenda Boa Vista, em área de expansão urbana de Indaiatuba, com área total de 2.148,46 m².

ADQUIRIDO EM OUT/2025



FAZENDA BOA VISTA

Lote 01 Quadra 49

45 VGV (R$ mi)* 01 unidade

Terreno sem benfeitorias, localizado na Avenida 7, no loteamento Fazenda Boa Vista, em área de expansão urbana de Indaiatuba, com área total de 3.940,41 m².

ADQUIRIDO EM OUT/2025



FAZENDA BOA VISTA

Lote 07 Quadra 04

44 VGV (R$ mi)* 01 unidade

Terreno sem benfeitorias, localizado na Rua F, no loteamento Fazenda Boa Vista, em área de expansão urbana de Indaiatuba, com área total de 3.057,76 m².

ADQUIRIDO EM NOV/2025

** VGV estimado*



1

FAZENDA BOA VISTA

A Mata – Casa nº 6

10 VGV (R$ mi)*

01 unidade

Unidade autônoma na Rua Projetada, em Trancoso (Porto Seguro/BA), com área de 420,30 m², correspondente à Casa nº 6 do empreendimento “A MATA”.

ADQUIRIDO EM NOV/2025



1

FAZENDA BOA VISTA

A Mata – Casa nº 9

10 VGV (R$ mi)*

01 unidade

Unidade autônoma na Rua Projetada, em Trancoso (Porto Seguro/BA), com área de 420,30 m², correspondente à Casa nº 9 do empreendimento “A MATA”.

ADQUIRIDO EM NOV/2025

[1] As imagens são do projeto ilustrativo e poderão sofrer alterações.
** VGV estimado*



05

Acompanhamento de Obras



A MATA – CASA 06



A MATA – CASA 09

Avanço de Obra

CASA A MATA – 06 & 09

As obras das Casas nº 6 e 9 do empreendimento A Mata seguem avançando. A obra bruta de ambas as unidades encontra-se integralmente concluída (fundações, estrutura e fechamentos), reduzindo de forma significativa o risco técnico das unidades. As casas ingressam agora na fase de acabamentos, etapa naturalmente mais sensível em termos de coordenação de equipes, fornecimento de insumos e controle de qualidade.

Com o objetivo de conferir maior celeridade a essa fase, a obra conta atualmente com aproximadamente 70 colaboradores em atividade, mantendo estrutura operacional compatível com o volume de serviços em execução.

A pedido do arquiteto responsável pelo empreendimento, as esquadrias das portas estão sendo substituídas, encontrando-se as novas unidades em fase de fabricação. Essa alteração pode gerar impacto pontual no cronograma desse item específico. Por outro lado, a medida visa elevar o padrão final do produto, com potencial efeito positivo sobre o posicionamento comercial e o valor de venda das unidades.



06

Acompanhamento Pluviométrico

Avaliação Climática

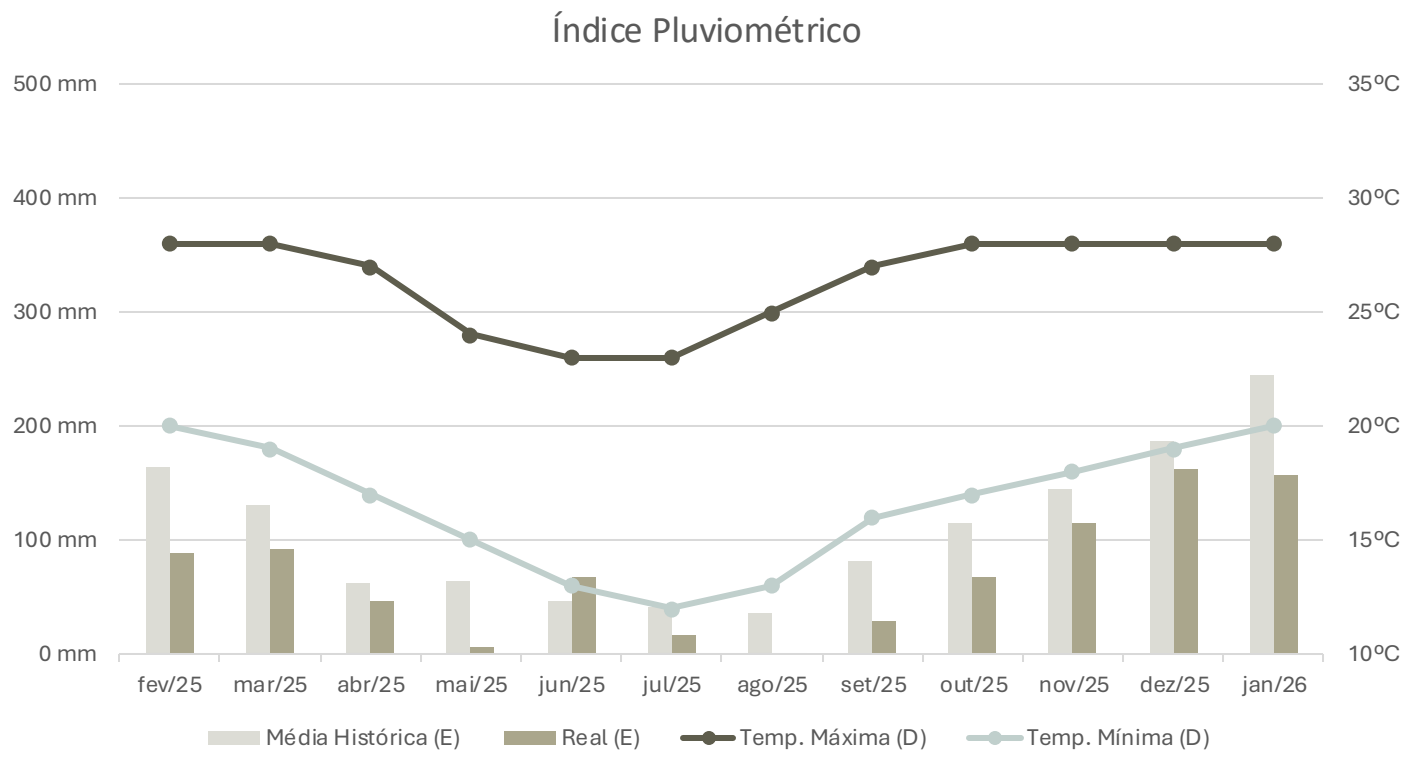
A partir de janeiro de 2026, este relatório gerencial passou a contar com uma seção dedicada ao acompanhamento do índice pluviométrico, contemplando dados de precipitação e temperatura observados nos municípios de atuação do Fundo — Porto Feliz (SP) e Trancoso (BA) — com base em médias climatológicas de série histórica de 30 anos.

O índice pluviométrico é um dos principais fatores que impactam a evolução física das obras e, por essa razão, será monitorado de forma recorrente nos próximos relatórios. A análise conjunta de precipitação e temperatura permite identificar com maior precisão os períodos de maior e menor incidência de chuvas ao longo do ano, com destaque sazonal para os meses de dezembro e janeiro.

Em Porto Feliz (SP), as chuvas registradas no segundo semestre de 2025 permaneceram, em sua maioria, abaixo da média histórica, com aproximação parcial aos níveis médios no início de 2026.

Em Trancoso (BA), observaram-se oscilações relevantes no período, alternando meses abaixo da média com episódios pontuais acima do padrão histórico. Em janeiro de 2026, a precipitação manteve-se acima da média para o mês.

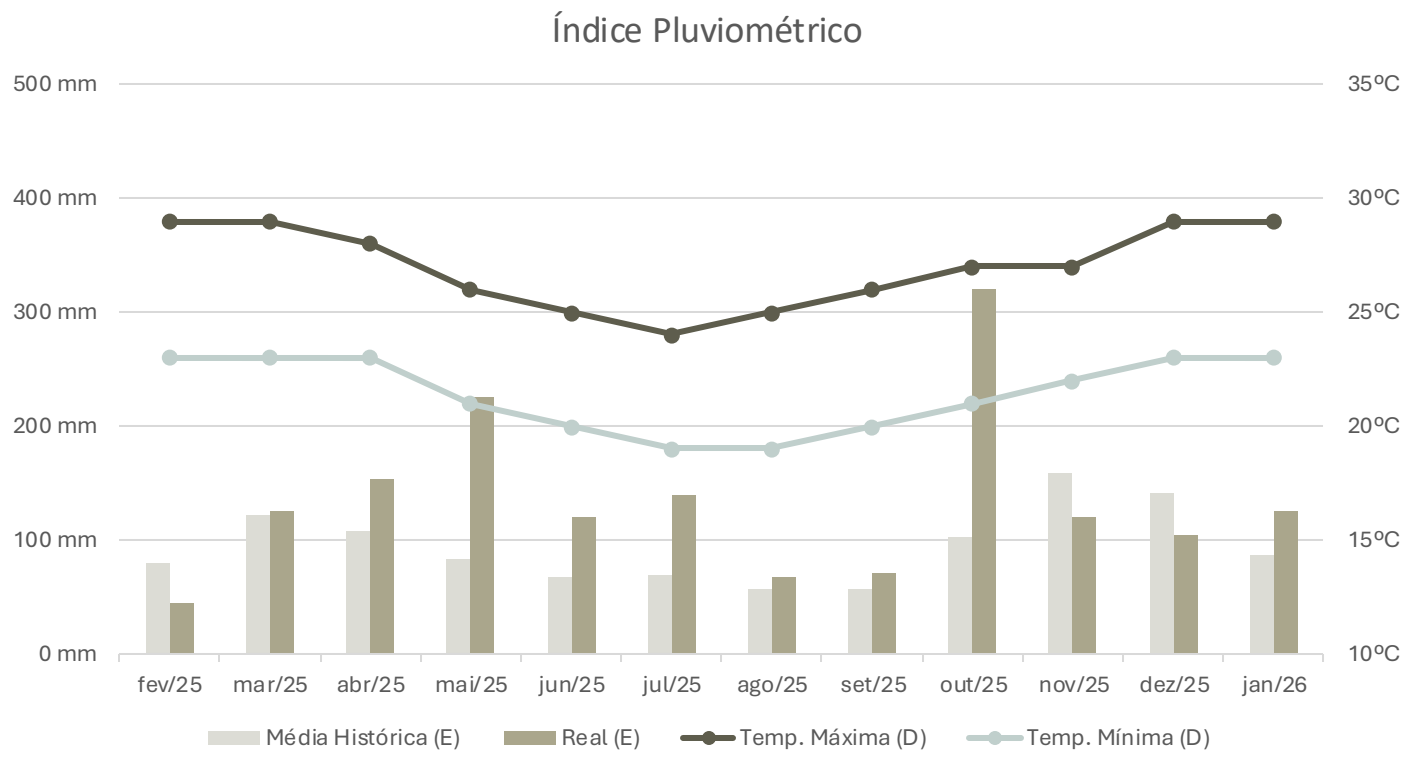
Porto Feliz (SP)



Fontes: Climatempo & Condomínio Fazenda Boa Vista

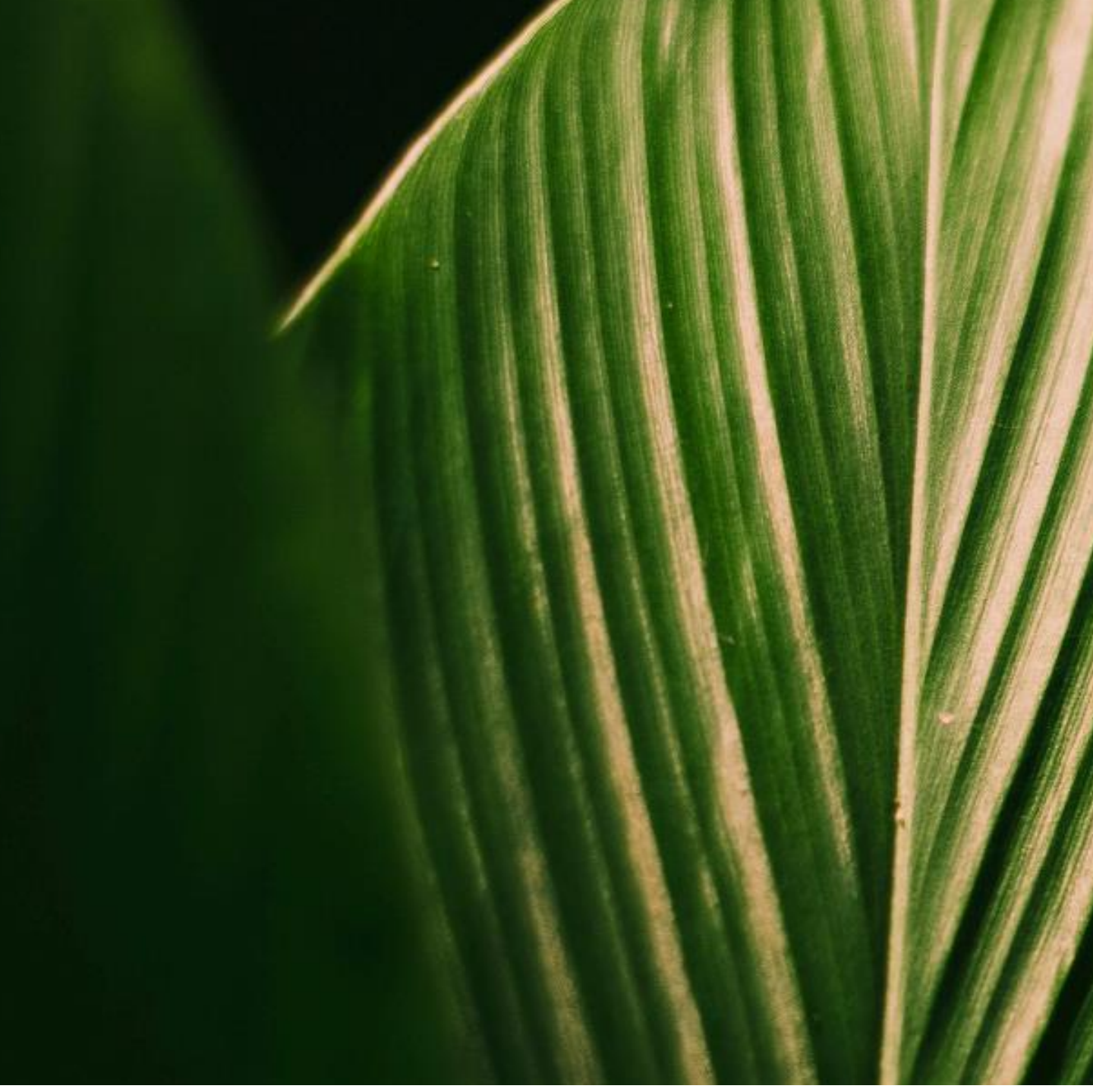
Em janeiro de 2026, a precipitação registrada foi de aproximadamente 157 mm, abaixo da média histórica de 244 mm para o mês, mantendo o comportamento de chuvas inferior ao esperado quando comparado ao padrão histórico.

Trancoso (BA)



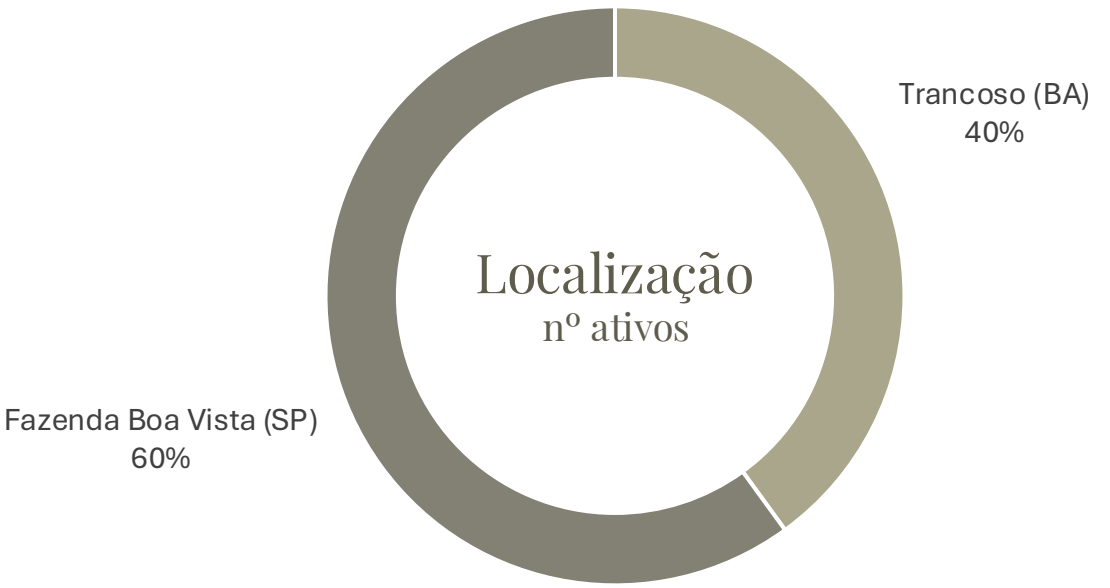
Fonte: Climatempo

Em janeiro de 2026, a precipitação registrada foi de 125 mm, acima da média histórica de 87 mm para o mês, o que representa 144% da média normal para o mês.

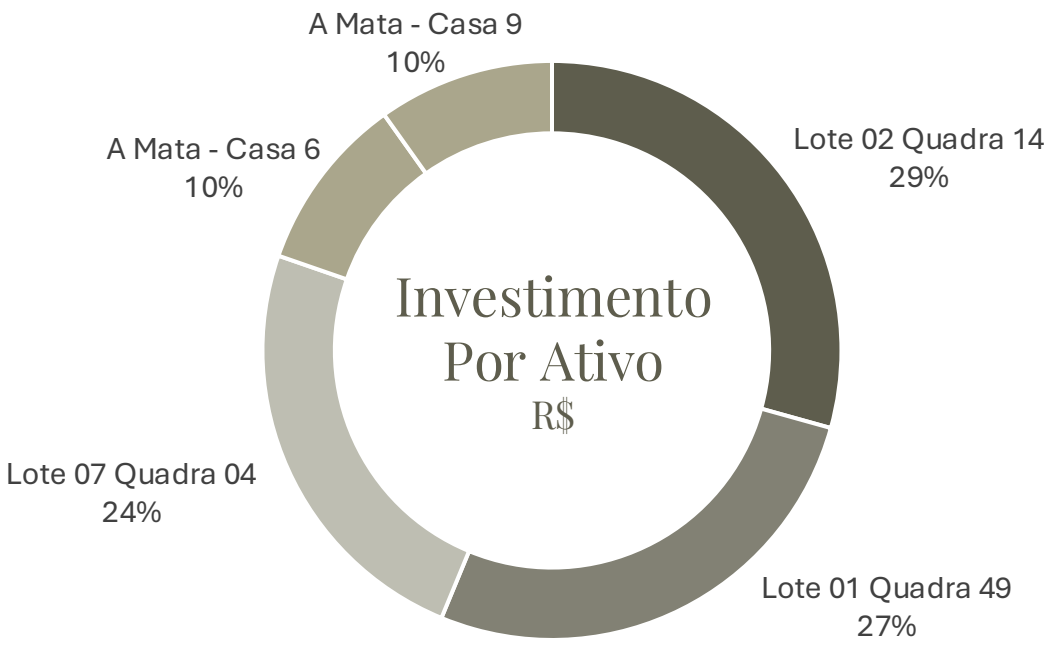


07

Carteira de Investimentos


Trancoso (BA)
40%
Localização
nº ativos
Fazenda Boa Vista (SP)
60%

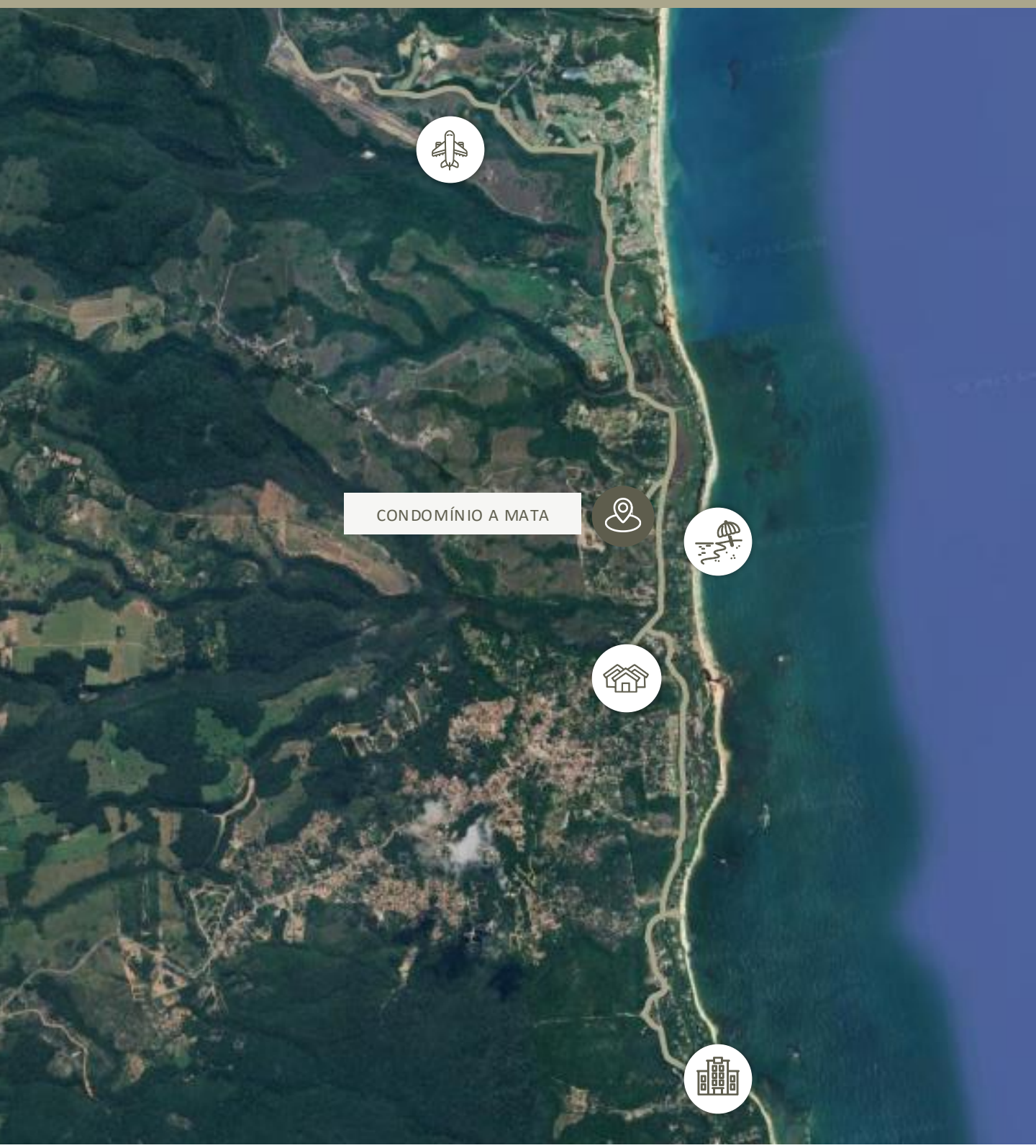

Em Obras
40%
Estágio de Maturação
nº ativos
Terreno
60%


A Mata - Casa 9
10%
Lote 02 Quadra 14
29%
A Mata - Casa 6
10%
Investimento Por Ativo
R$
Lote 07 Quadra 04
24%
Lote 01 Quadra 49
27%



08

Localização



PRAIA DOS NATIVOS	2 MIN
QUADRADO HISTÓRICO	5 MIN
HOTEL FASANO	14 MIN
AEROPORTO TERRAVISTA	19 MIN



HOTEL FASANO	ATÉ 4 MIN
BOA VISTA MARKET	ATÉ 4 MIN
SPA FASANO	ATÉ 4 MIN
CAMPO DE GOLFE 1 - RANDALL THOMPSON	ATÉ 6 MIN
COMPLEXO ESPORTIVO | QUADRAS DE TÊNIS	ATÉ 8 MIN



09

Ficha Técnica

Lote 02 - Quadra 14

FAZENDA BOA VISTA

Porto Feliz, São Paulo | Brasil

ÁREA TOTAL	2.148 m²
ÁREA ÚTIL	882 m²
Nº SUITES	6
GYM & WELLNESS	SIM

FOTO AÉREA



FOTOS DO TERRENO









CICLO DO PROJETO - 24 MESES

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

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

Lote 01 - Quadra 49

FAZENDA BOA VISTA

Porto Feliz, São Paulo | Brasil

ÁREA TOTAL	3.940 m²
ÁREA ÚTIL	1.299 m²
Nº SUITES	6
GYM & WELLNESS	SIM

FOTO AÉREA



FOTOS DO TERRENO









CICLO DO PROJETO - 24 MESES

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

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

Lote 07 - Quadra 04

FAZENDA BOA VISTA

Porto Feliz, São Paulo | Brasil

ÁREA TOTAL	3.058 m²
ÁREA ÚTIL	1.223 m²
Nº SUITES	6
GYM & WELLNESS	SIM

FOTO AÉREA



FOTOS DO TERRENO









CICLO DO PROJETO - 24 MESES

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

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

A Mata – Casa 06

FAZENDA BOA VISTA

Porto Feliz, São Paulo | Brasil

ÁREA TOTAL	420 m²
ÁREA ÚTIL	290 m²
Nº SUITES	4
PISCINA PRIVATIVA & SPA	SIM

FOTO AÉREA



FOTOS DO TERRENO



1







1

CICLO DO PROJETO - 8 MESES

COMPRA DO IMÓVEL — NOV 25

FINAL DA OBRA E VENDA* — JUL 26

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

[1] As imagens são do projeto ilustrativo e poderão sofrer alterações.

A Mata – Casa 09

FAZENDA BOA VISTA

Porto Feliz, São Paulo | Brasil

ÁREA TOTAL	420 m²
ÁREA ÚTIL	290 m²
Nº SUITES	4
PISCINA PRIVATIVA & SPA	SIM

FOTO AÉREA



FOTOS DO TERRENO



1







1

CICLO DO PROJETO - 8 MESES

COMPRA DO IMÓVEL — NOV 25

FINAL DA OBRA E VENDA * — JUL 26

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

[1] As imagens são do projeto ilustrativo e poderão sofrer alterações.

Disclaimer

Este relatório é público somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerado como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como uma única fonte de informações no processo decisório do investidor, que antes de tomar qualquer decisão deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("*Suitability*"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantida de performance futura. Os investidores em fundos mobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo fundo garantidor de crédito – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.



“Triplo A Residencial: valor além do metro quadrado.”

Open Kapital NAMPUR

OPENKAPITAL.COM.BR/FUNDO/TRIP11/

CADASTRE-SE NO MAILING

TRIP11@OPENKAPITAL.COM.BR

+55 11 2359 6456

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

TRIP11