MARÇO | 2026

RELATÓRIO GERENCIAL

TRIPLO A RESIDENCIAL

TRIP11



[1] *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	18
Acompanhamento de Obras	21
Acompanhamento Pluviométrico	24
Carteira de Investimentos	28
Localização	30
Ficha Técnica	33



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$ 102,46
Cota Patrimonial

R$ 171 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

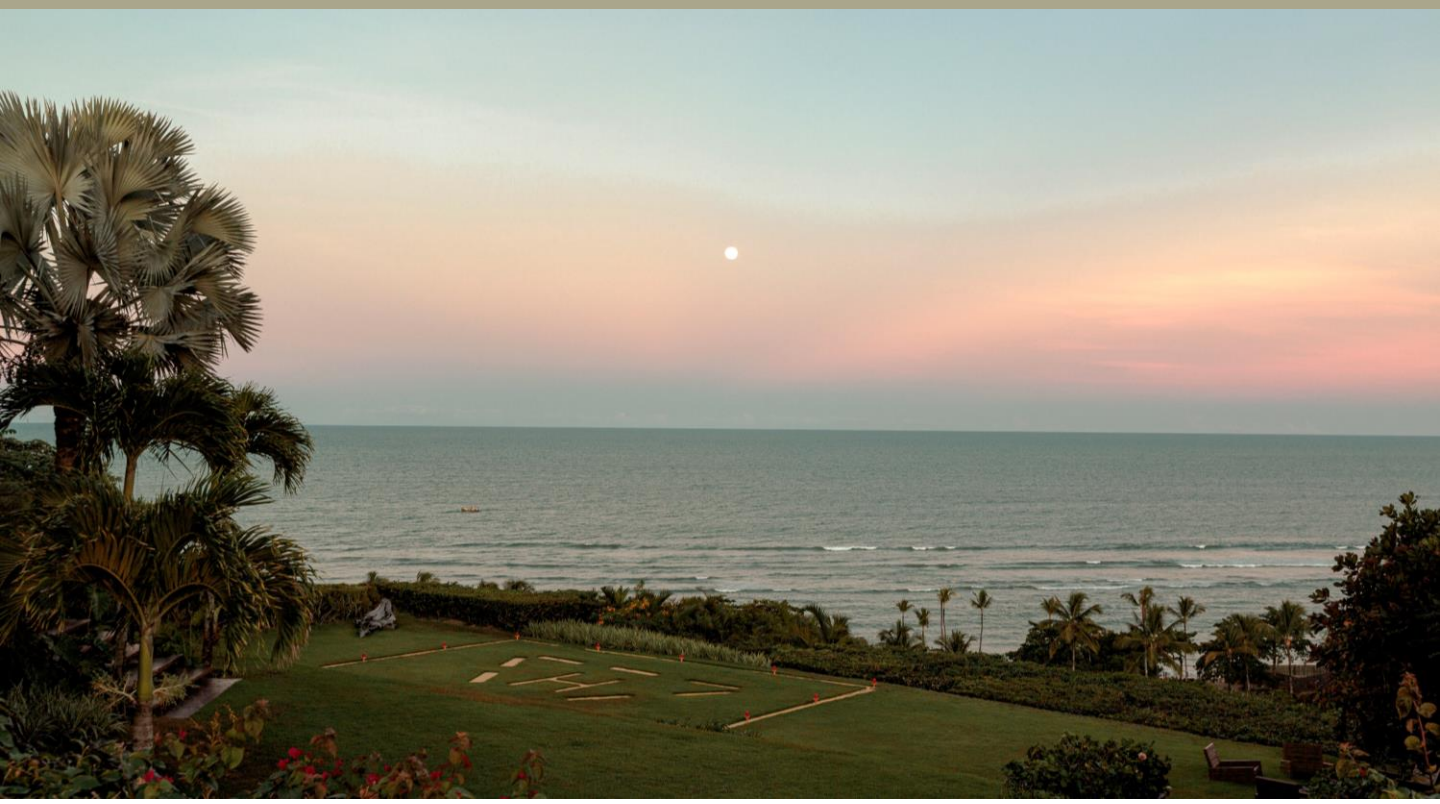
Fazenda Boa Vista

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.



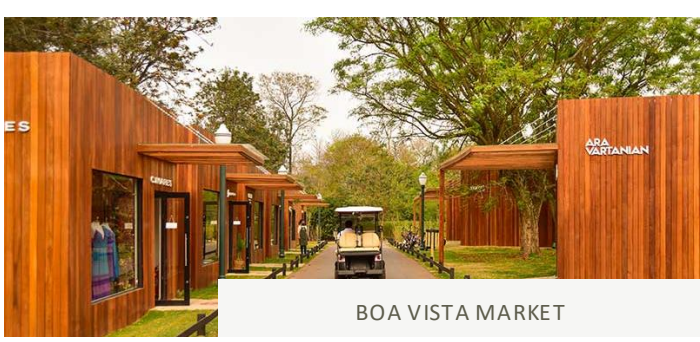
HOTEL FASANO



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

Fevereiro 2026

Evolução consistente com foco em previsibilidade e geração de valor

Os ativos da Fazenda Boa Vista avançaram de forma consistente ao longo do período, com evolução dos estudos preliminares para anteprojeto, sustentada por uma governança técnica estruturada.

A formalização dos escritórios de arquitetura e a condução das análises por meio da metodologia *Situation Room* reforçam o controle sobre custo, prazo e qualidade, reduzindo riscos e evitando revisões tardias ao longo do desenvolvimento.

Adicionalmente, a gestão avançou na contratação do gerenciador técnico de projetos, com o objetivo de reforçar a coordenação entre as disciplinas envolvidas e elevar o nível de consistência e previsibilidade na evolução técnica dos ativos.

Esse modelo de avaliação integrada reúne especialistas de diferentes disciplinas, permitindo decisões mais assertivas e maior eficiência no desenvolvimento dos projetos.

Principais Destaques

Fevereiro 2026

Evolução consistente com foco em previsibilidade e geração de valor

Paralelamente, o início das atividades de pré-obra marca a transição para a fase de execução, aproximando os ativos da captura efetiva de valor.

A evolução observada reflete uma estratégia disciplinada de desenvolvimento, com foco em previsibilidade e mitigação de riscos, estabelecendo bases sólidas para o avanço dos projetos nas próximas etapas.

Evolução dos Ativos

Evolução da estruturação técnica com foco em previsibilidade de custo, prazo e qualidade

Out 2025 a Mar 2026 | FAZENDA BOA VISTA | PORTO FELIZ SP

01 Aquisição dos Lotes e Estruturação Técnica Inicial

Out a Dez 2025

Base técnica padronizada estabelecida para os ativos, garantindo consistência e eficiência na evolução dos projetos.

- Consolidação fundiária dos terrenos
- Definição das premissas técnicas dos projetos
- Estruturação do processo competitivo

02 Seleção dos Escritórios de Arquitetura

Jan 2026

Alinhamento entre produto e posicionamento de mercado, assegurando coerência com a estratégia do portfólio.

- Condução do processo competitivo
- Envio de briefing técnico estruturado
- Seleção dos escritórios de arquitetura

03 Formalização Contratual e Início da Pré-Obra

Fev 2026

Ativos preparados para início da execução, com segurança jurídica e alinhamento técnico consolidado.

- Formalização dos contratos
- Realização de *kickoffs* técnicos e alinhamento de premissas
- Mobilização inicial dos lotes

04 Avaliação Técnica e Avanço dos Projetos

Mar 2026

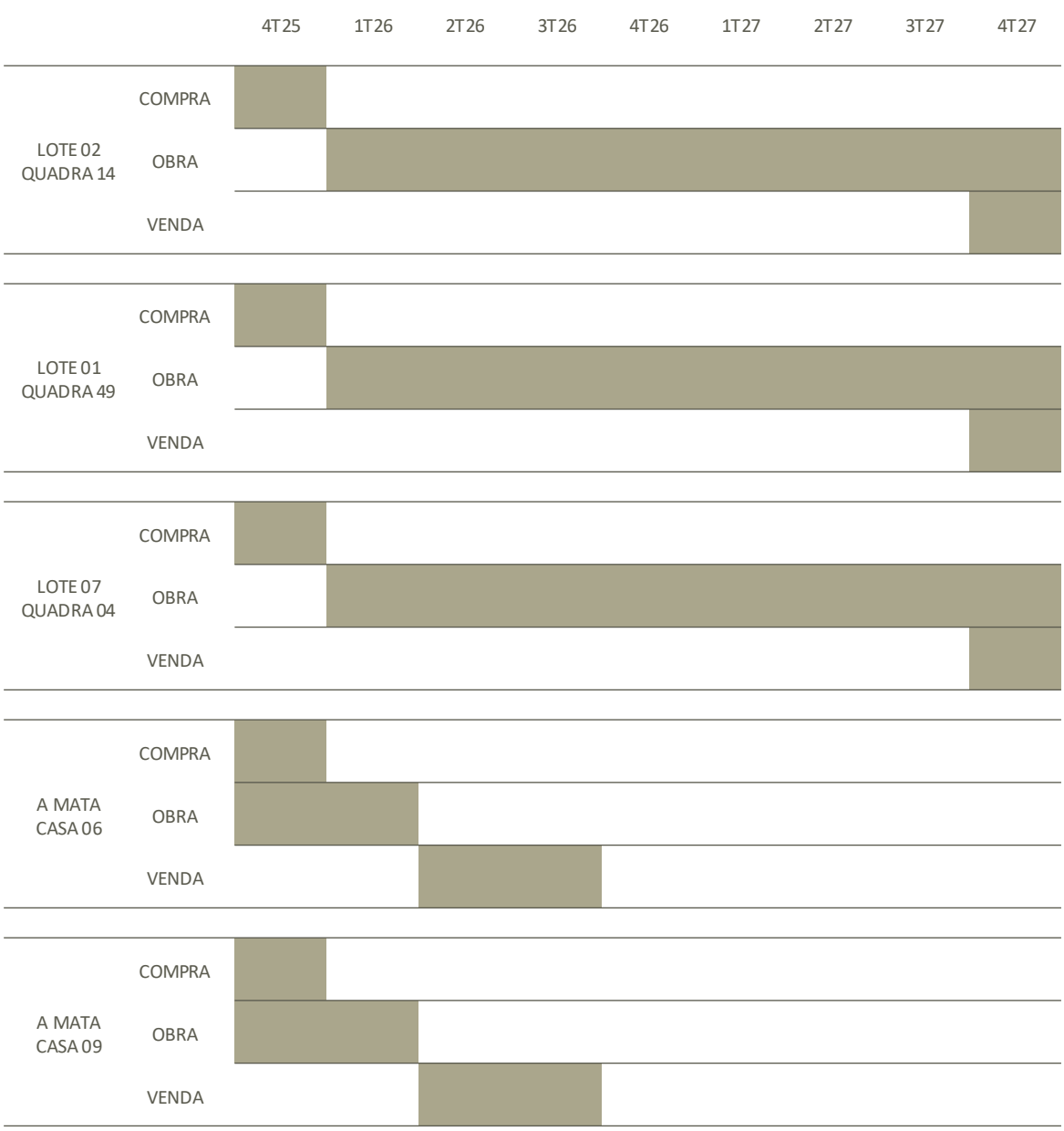
Projetos validados com governança técnica estruturada, aumentando a previsibilidade de custo e prazo.

- Avaliação multidisciplinar por meio da *Situation Room*
- Validação de premissas técnicas e de custo
- Avanço para a fase de Anteprojeto

Os ativos seguem em evolução para a fase de anteprojeto em abril de 2026, consolidando as condições para avanço consistente da execução e captura de valor.

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

TRANCOSO

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

TRANCOSO

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

NAMPUR

CASA A MATA – 06 & 09

Obras em estágio avançado, com refinamentos nas especificações de projeto

As obras das Casas 06 e 09 seguem em estágio avançado, com a estrutura concluída e avanço nas etapas finais de execução.

Avanço físico

- Casa 06: 69,72%
- Casa 09: 66,27%

Nessa fase, a evolução tende a ocorrer de forma mais gradual, em função da maior complexidade das etapas de fechamento e acabamentos, que demandam maior coordenação para assegurar qualidade e aderência ao projeto.

Conforme informado no relatório do mês anterior, foram realizadas revisões em especificações de projeto, em especial relacionadas a esquadrias, no âmbito do desenvolvimento arquitetônico do produto.

Avanço de Obra

NAMPUR

CASA A MATA – 06 & 09

A implementação dessas revisões vem sendo conduzida pela incorporadora Nampur, impactando o ritmo de execução, com impactos mais evidentes nas etapas finais de execução.

A execução é de responsabilidade da incorporadora, responsável pela coordenação das frentes de obra e pela implementação das soluções técnicas adotadas. A gestão do Fundo realiza acompanhamento próximo da evolução dos ativos, com interlocução contínua com a incorporadora para alinhamentos técnicos e monitoramento do andamento das obras, com foco na recomposição do ritmo de execução, na qualidade final dos ativos e na preservação de valor.

Adicionalmente, a medição e o acompanhamento da evolução física são realizados por empresa independente (Compass), contratada pelo Fundo, garantindo consistência na aferição, transparência e aderência às melhores práticas de governança, com reporte estruturado aos investidores.



06

Acompanhamento Pluviométrico

Avaliação Climática

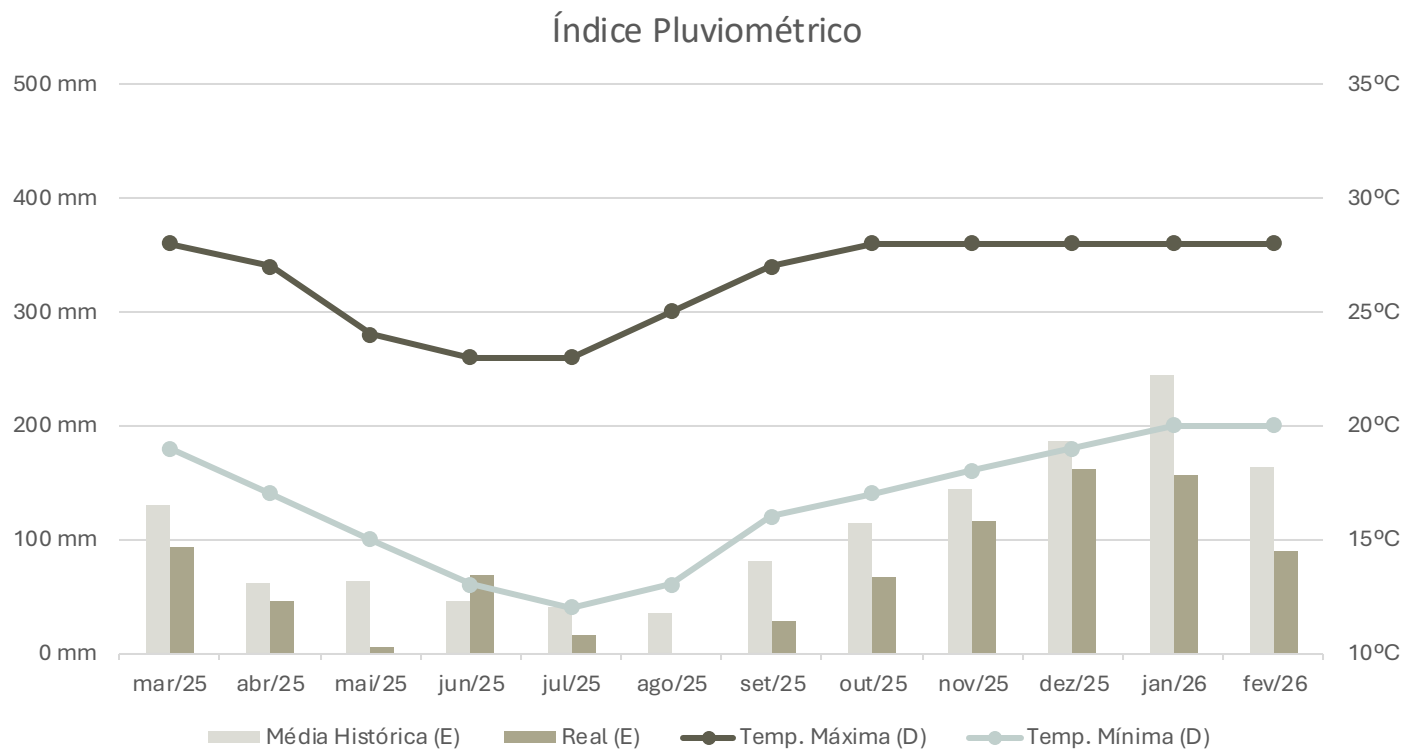
A partir de janeiro de 2026, este relatório gerencial passou a contar com uma seção dedicada ao acompanhamento do índice pluviométrico, contemplando dados de precipitação e temperatura observados nos municípios de atuação do Fundo — Porto Feliz (SP) e Trancoso (BA) — com base em médias climatológicas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

Em Porto Feliz (SP), as chuvas do segundo semestre de 2025 ficaram majoritariamente abaixo da média histórica, com leve aproximação a esse nível no início de 2026, porém sem superá-lo.

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, tendência revertida em fevereiro, quando os volumes registrados ficaram abaixo do esperado.

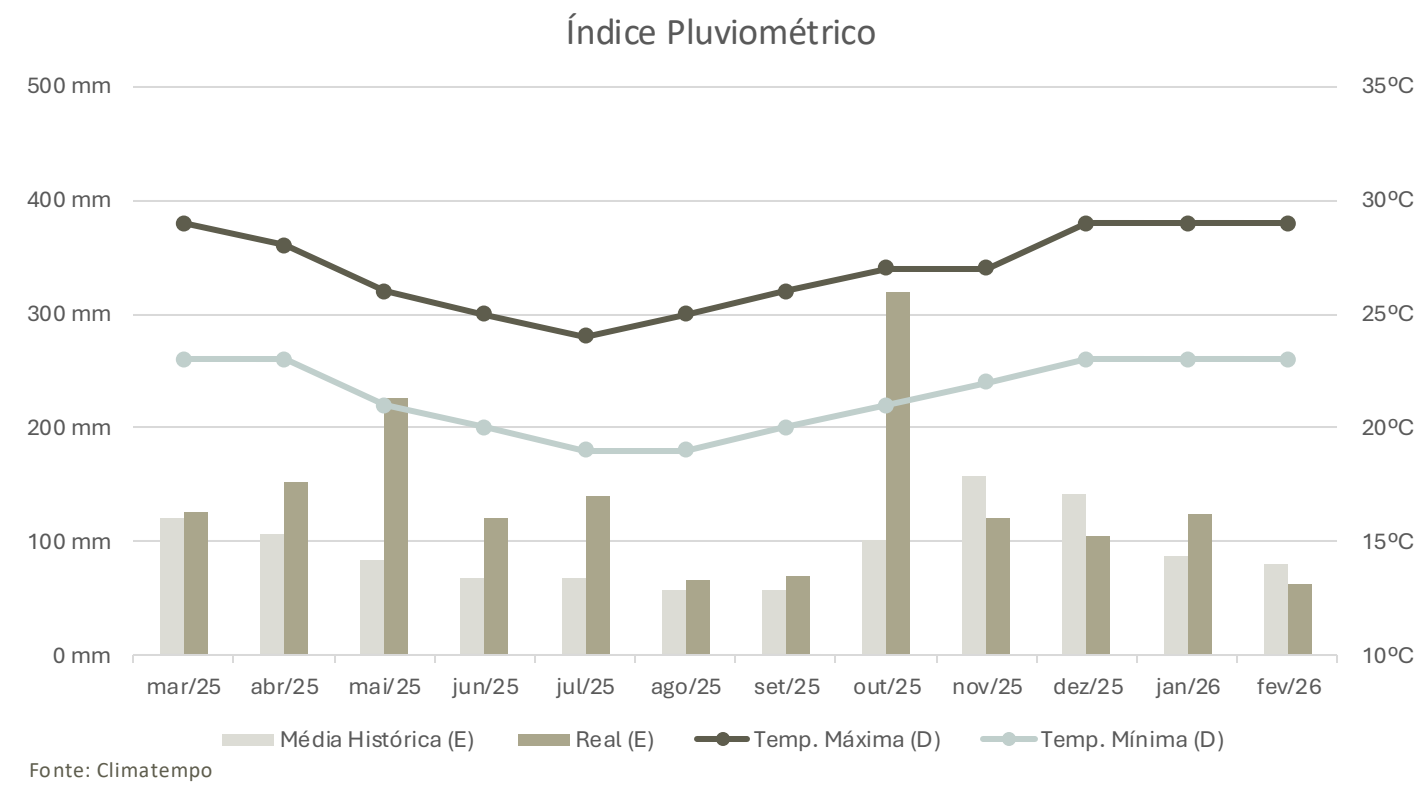
Porto Feliz (SP)



Fontes: Climatempo & Condomínio Fazenda Boa Vista

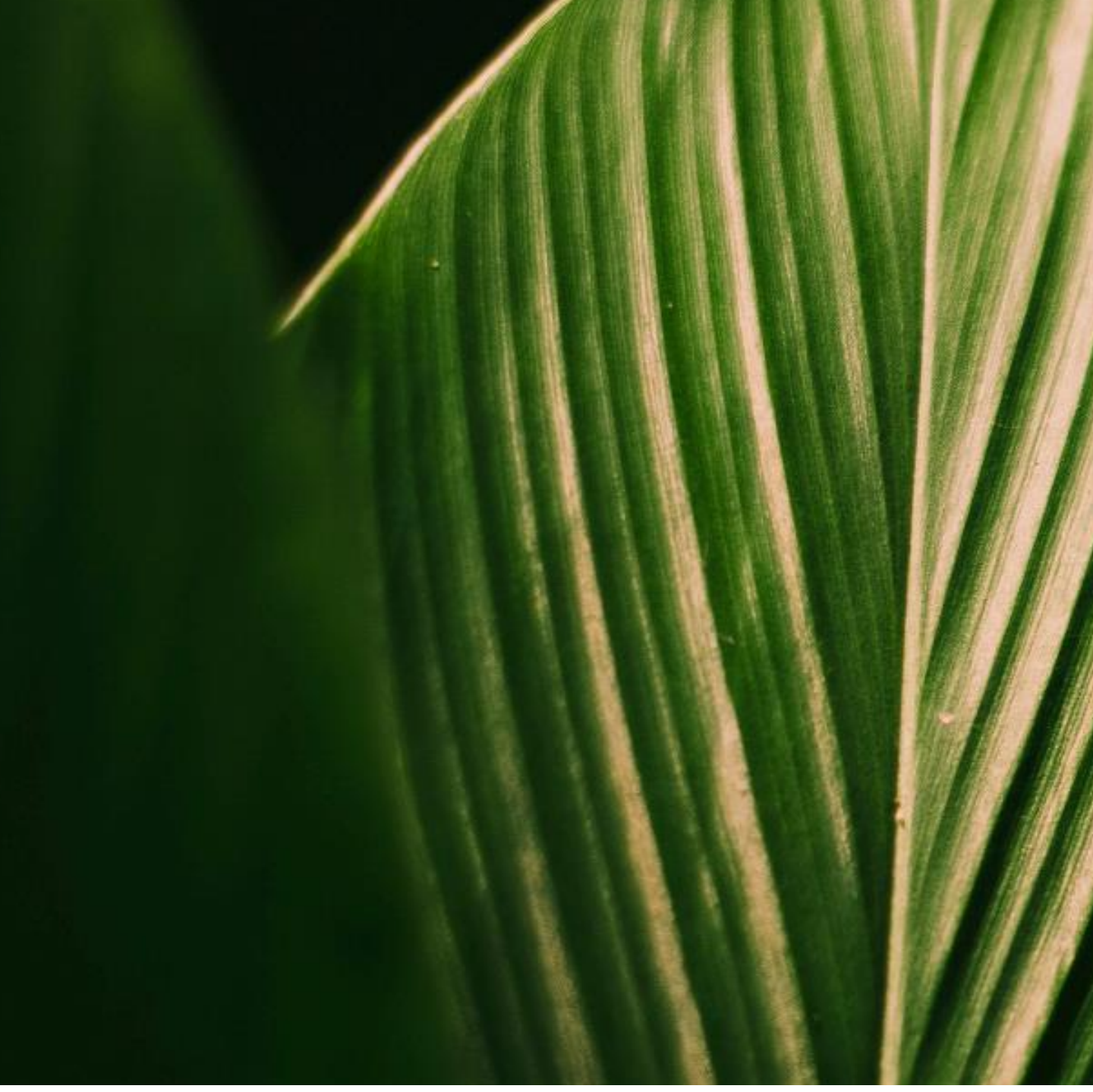
Em fevereiro de 2026, a precipitação registrada foi de aproximadamente 90 mm, abaixo da média histórica de 164 mm para o mês, mantendo o comportamento de chuvas inferior ao esperado quando comparado ao padrão histórico.

Trancoso (BA)



Fonte: Climatempo

Em fevereiro de 2026, a precipitação registrada foi de aproximadamente 63 mm, abaixo da média histórica de 80 mm para o mês, representando um desvio negativo em relação ao padrão histórico e contrariando a tendência de volumes acima da média observada no mês anterior.



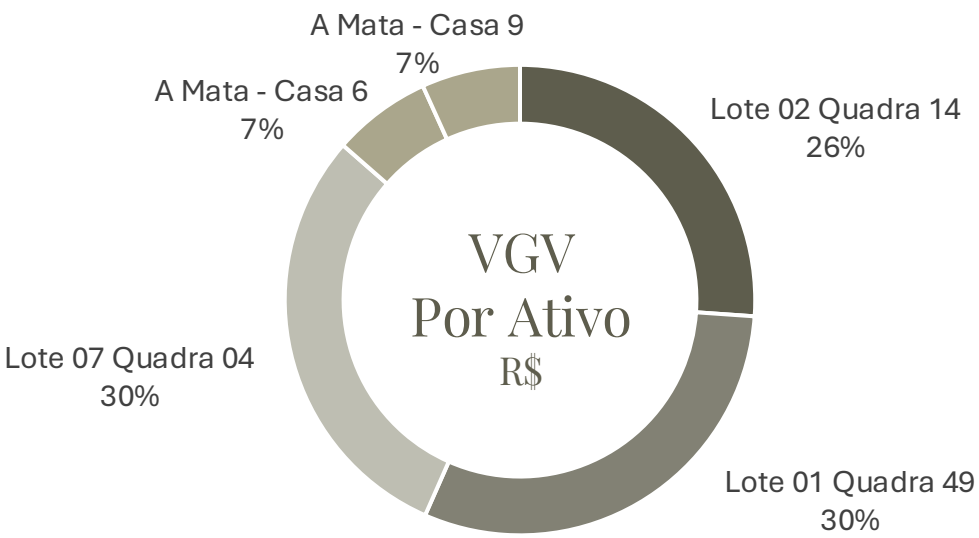
07

Carteira de Investimentos


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


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

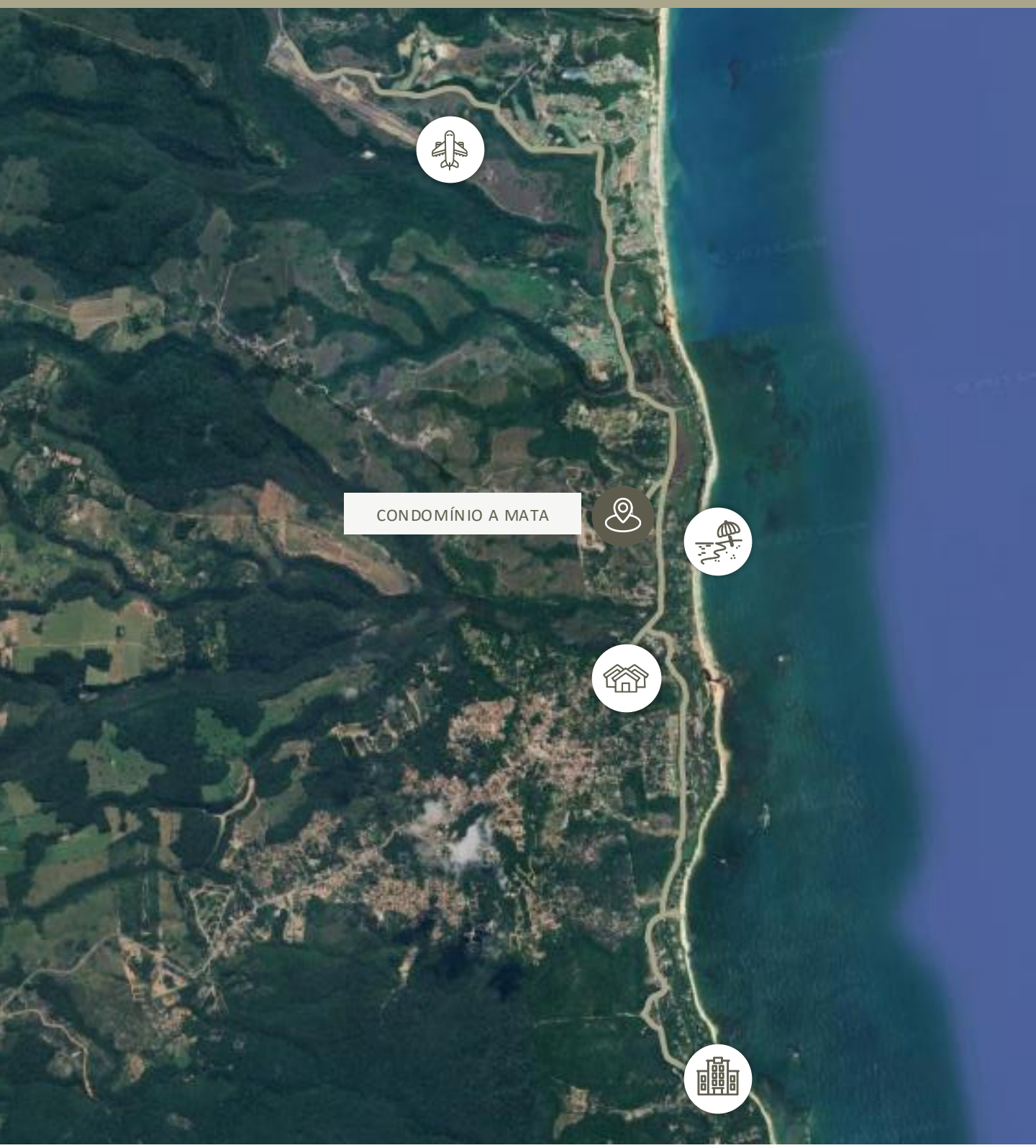

Investimento Por Ativo
R$
A Mata - Casa 9
10%
A Mata - Casa 6
10%
Lote 02 Quadra 14
29%
Lote 07 Quadra 04
24%
Lote 01 Quadra 49
27%


VGV Por Ativo
R$
A Mata - Casa 9
7%
A Mata - Casa 6
7%
Lote 02 Quadra 14
26%
Lote 07 Quadra 04
30%
Lote 01 Quadra 49
30%



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

TRANCOSO

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

TRANCOSO

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