

ABRIL | 2026

RELATÓRIO GERENCIAL

TRIPLO A RESIDENCIAL

■ TRIP11 · Open Kapital





Índice

Sobre o Fundo	03
Tese de Investimento	06
Principais Destaques	13
Monitoramento de Mercado	18
Composição da Carteira	20
Acompanhamento de Obras	24
Acompanhamento Pluviométrico	27
Localização	31
Ficha Técnica	34



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\$ 102,57

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 CAPITAL
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 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 com projetos assinados por arquitetos e paisagistas renomados.

03

VENDA

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



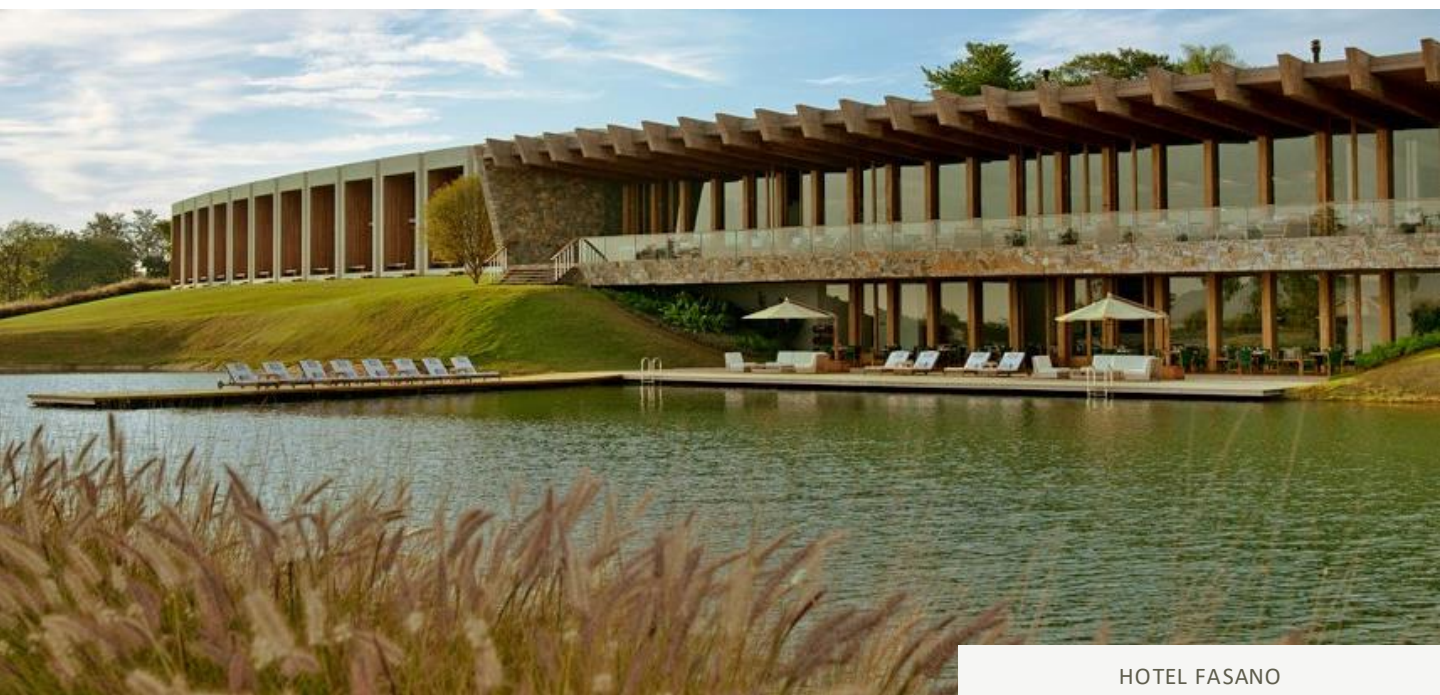
TESE DE INVESTIMENTO

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



ÁREA ESPORTIVA | QUADRAS DE TÊNIS



BOA VISTA MARKET



TESE DE INVESTIMENTO

Trancoso

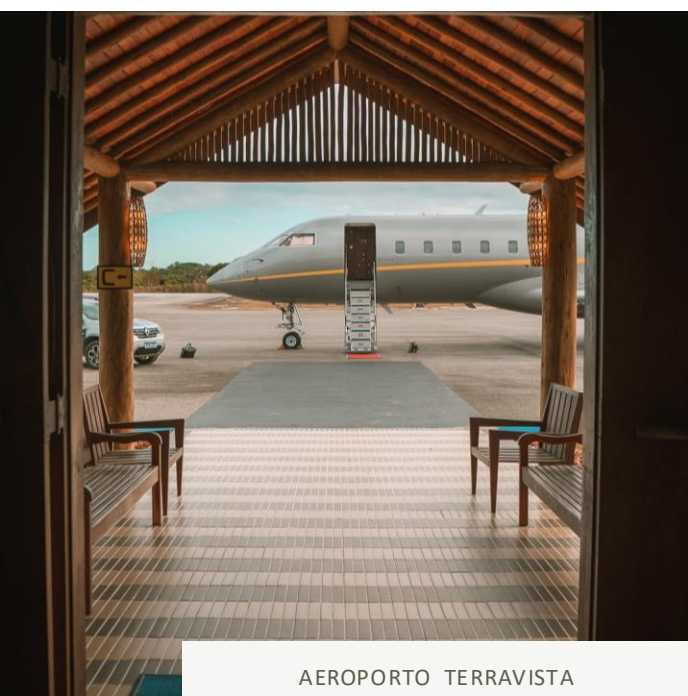
Trancoso

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 Destques

Principais Destaques

Abril 2026

Ao longo de abril, os ativos da Fazenda Boa Vista seguiram avançando, com a transição da fase de Estudo Preliminar para Anteprojeto e aprofundamento das definições arquitetônicas, estruturais e executivas das residências.

Paralelamente, o time de gestão concluiu a contratação das disciplinas complementares de sondagem e terraplanagem, etapas fundamentais para a evolução dos projetos de fundação e preparação executiva das obras. Os avanços realizados no período ampliam a previsibilidade técnica das próximas fases de desenvolvimento, reforçando a governança e a capacidade de implementação dos ativos em desenvolvimento.

No âmbito comercial, o Fundo seguiu monitorando a dinâmica transacional da Fazenda Boa Vista por meio de ferramenta proprietária de inteligência de mercado, identificando 8 transações no período.

Os dados observados reforçam a liquidez do mercado local, a resiliência dos níveis de preço e a atratividade relativa dos ativos do TRIP11 diante da oferta limitada de ativos comparáveis dentro do condomínio.

Principais Destaques

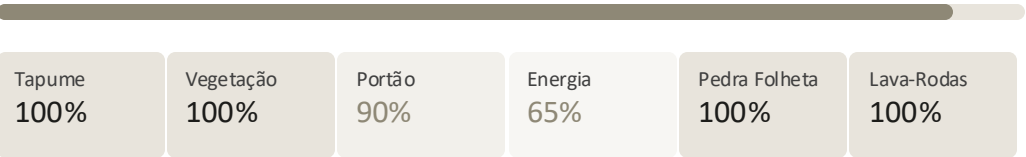
Abril 2026

As frentes de pré-obra dos ativos Lote 02, Quadra 14 e Lote 01, Quadra 49 avançaram de forma consistente no período, com evolução relevante das atividades preparatórias para o início das obras principais, incluindo preparação dos terrenos, implantação dos canteiros e avanço das instalações provisórias.

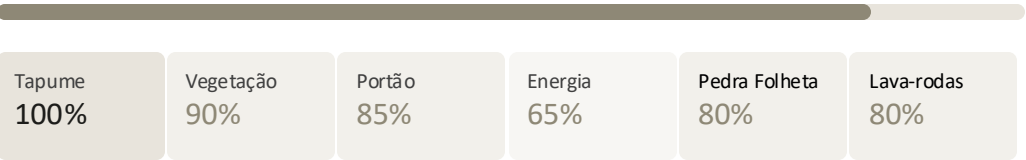
O avanço físico acumulado atingiu 93% no Lote 02, Quadra 14 e 85% no Lote 01, Quadra 49, com conclusão prevista para maio.

Evolução Física das Etapas de Pré-Obra

Lote 02, Quadra 14 - 93% concluído



Lote 01, Quadra 49 - 85% concluído



O ativo Lote 07, Quadra 04 permanece aguardando liberação operacional do condomínio para início das intervenções físicas, com mobilização estimada para maio.

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 Desenvolvimento Técnico e Estudos Preliminares

Jan a Mar 2026

Consolidação da estrutura técnica dos projetos, com avanço dos estudos preliminares e início das atividades de pré-obra dos ativos.

- Seleção e contratação das equipes técnicas
- Definição de diretrizes e briefing dos projetos
- Desenvolvimento e validação dos estudos preliminares
- Início das atividades de pré-obra nos terrenos

03 Anteprojetos e Disciplinas Complementares

Abr 2026

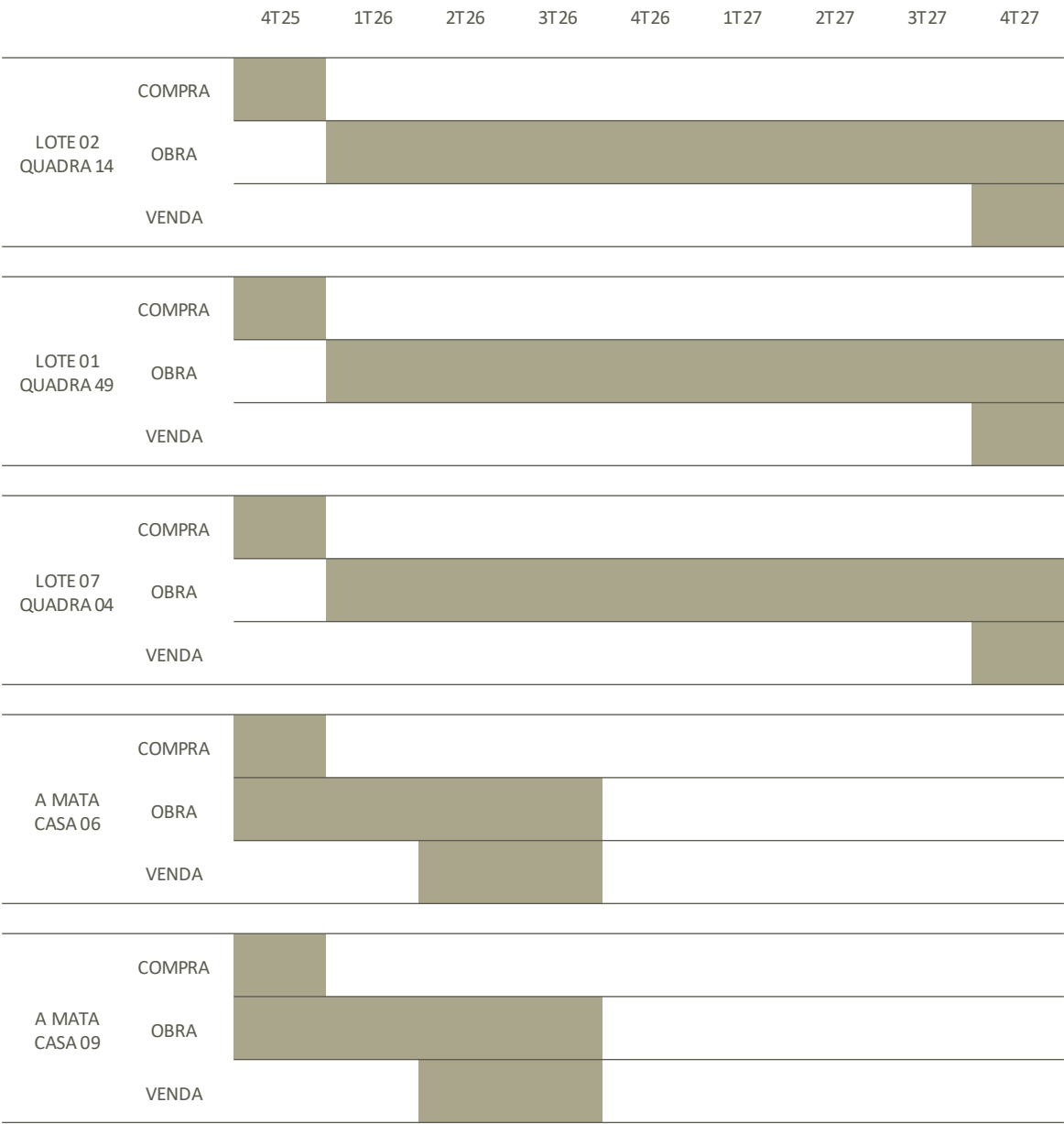
Início dos anteprojetos, com evolução das disciplinas complementares e projetos de terraplenagem.

- Desenvolvimento dos anteprojetos de arquitetura;
- Evolução das disciplinas complementares de Hidráulica, Elétrica e Ar-condicionado;
- Início dos projetos de terraplenagem;
- Sondagens dos terrenos e desenvolvimento dos projetos estruturais;
- Atividades de pré-obra em finalização

Os ativos seguem em consolidação técnica em maio de 2026, com finalização dos anteprojetos e avanço dos projetos de terraplenagem, preparando a evolução 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 e venda no 3T26.





04

Monitoramento de Mercado

Monitoramento de Mercado

Fazenda Boa Vista



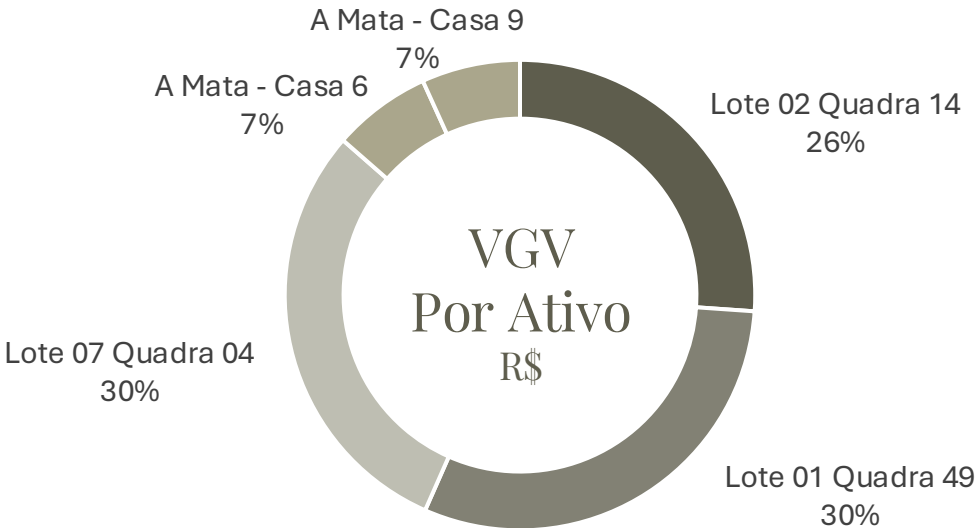
Em abril de 2026, foram comercializados 8 ativos na Fazenda Boa Vista, sendo 7 casas e 1 terreno. O resultado reforça a demanda continua por produtos residenciais prontos ou em estágio avançado de desenvolvimento dentro do empreendimento.

O time de gestão tem observado escassez de terrenos disponíveis, fator que contribui para a manutenção da atratividade e potencial valorização dos ativos disponíveis.



05

Composição da Carteira





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



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



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

* VGV estimado

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



06

Acompanhamento de Obras



A MATA – CASA 06

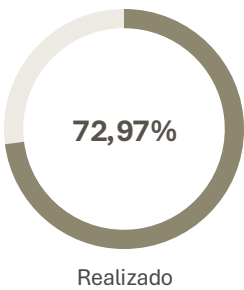


A MATA – CASA 09

Avanço de Obra

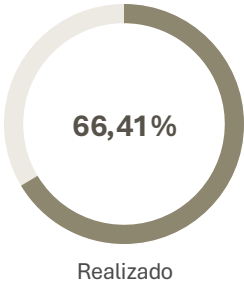
NAMPUR

CASA A MATA – 06



Fundação	100%
Estrutura	100%
Hidráulica	100%
Fechamentos	90,5%
Elétrica	80%
TOTAL	72,97%

CASA A MATA – 09



Fundação	100%
Estrutura	100%
Hidráulica	85,4%
Fechamentos	82,7%
Elétrica	75%
TOTAL	66,41%

Obras em estágio avançado, com refinamentos nas especificações de projeto

Avanço de Obra

NAMPUR

CASA A MATA – 06 & 09

As obras das Casas 06 e 09 seguem avançando nas etapas finais de execução, com evolução concentrada principalmente em frentes de instalações, fechamentos e acabamentos finos, em linha com o processo contínuo de refinamento técnico e qualitativo previamente reportado.

Na Casa 06, o avanço físico evoluiu para 72,97% no período, com destaque para a continuidade das frentes de instalações elétricas, compatibilizações e ajustes executivos associados às etapas finais da obra.

Já na Casa 09, o avanço físico evoluiu para 66,41%, refletindo principalmente a evolução das frentes de fechamentos e arremates, além da continuidade das revisões pontuais relacionadas à compatibilização de sistemas e acabamentos.

Conforme reportado anteriormente, o estágio atual das obras demanda maior concentração de atividades de detalhamento executivo, validação técnica e revisões qualitativas, características típicas de empreendimentos de alto padrão em fase avançada de execução.

A gestão do Fundo permanece acompanhando a evolução dos trabalhos de forma contínua, em conjunto com a incorporadora e equipes técnicas envolvidas, mantendo monitoramento próximo das etapas em andamento e dos próximos marcos previstos no cronograma executivo.



07

Acompanhamento
Pluviométrico

Avaliação Climática

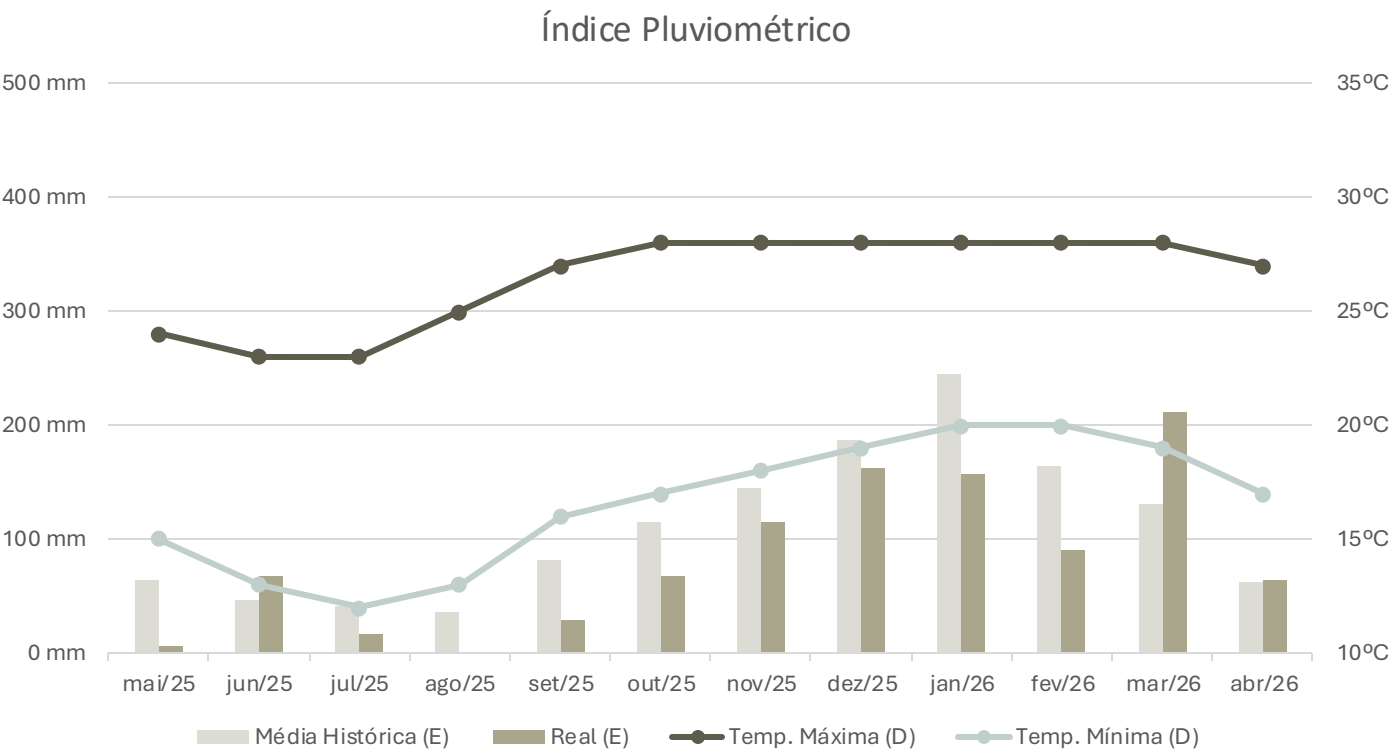
Esta seção registra o acompanhamento do índice pluviométrico, contemplando dados de precipitação e temperatura observados nos municípios de atuação do Fundo: Porto Feliz (SP) e Trancoso (BA). Com base em médias climatológicas de série histórica de 30 anos.

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), o início de 2026 foi marcado por déficit hídrico expressivo nos dois primeiros meses, seguido de uma reversão relevante em março, quando as chuvas superaram significativamente a média histórica. Em abril, o comportamento se estabilizou, encerrando o período em linha com o padrão esperado para o mês.

Em Trancoso (BA), o período foi marcado por maior variabilidade, alternando meses acima e abaixo da média histórica. A partir de março, o comportamento se normalizou, com volumes alinhados ao padrão esperado tanto em março quanto em abril.

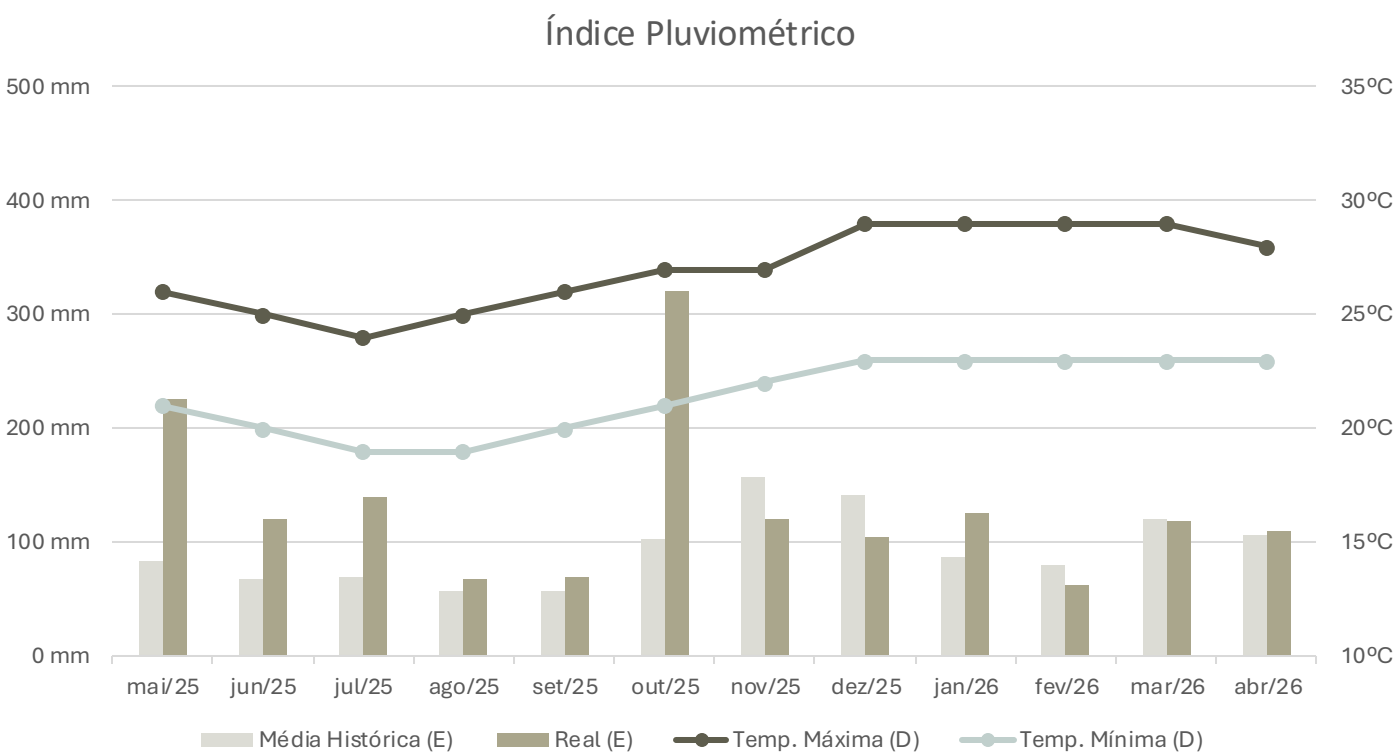
Porto Feliz (SP)



Fontes: Climatempo & Condomínio Fazenda Boa Vista

Em abril de 2026, a precipitação registrada foi de 63 mm, alinhada à média histórica de 62 mm para o mês, indicando um comportamento pluviométrico dentro do padrão esperado para o período.

Trancoso (BA)



Em abril de 2026, a precipitação registrada foi de 109 mm, alinhada à média histórica de 107 mm para o mês, indicando um comportamento pluviométrico dentro do padrão esperado para o período.



08

Localização



HOTEL FASANO

ATÉ 4 MIN



BOA VISTA MARKET

ATÉ 4 MIN



SPA FASANO

ATÉ 4 MIN



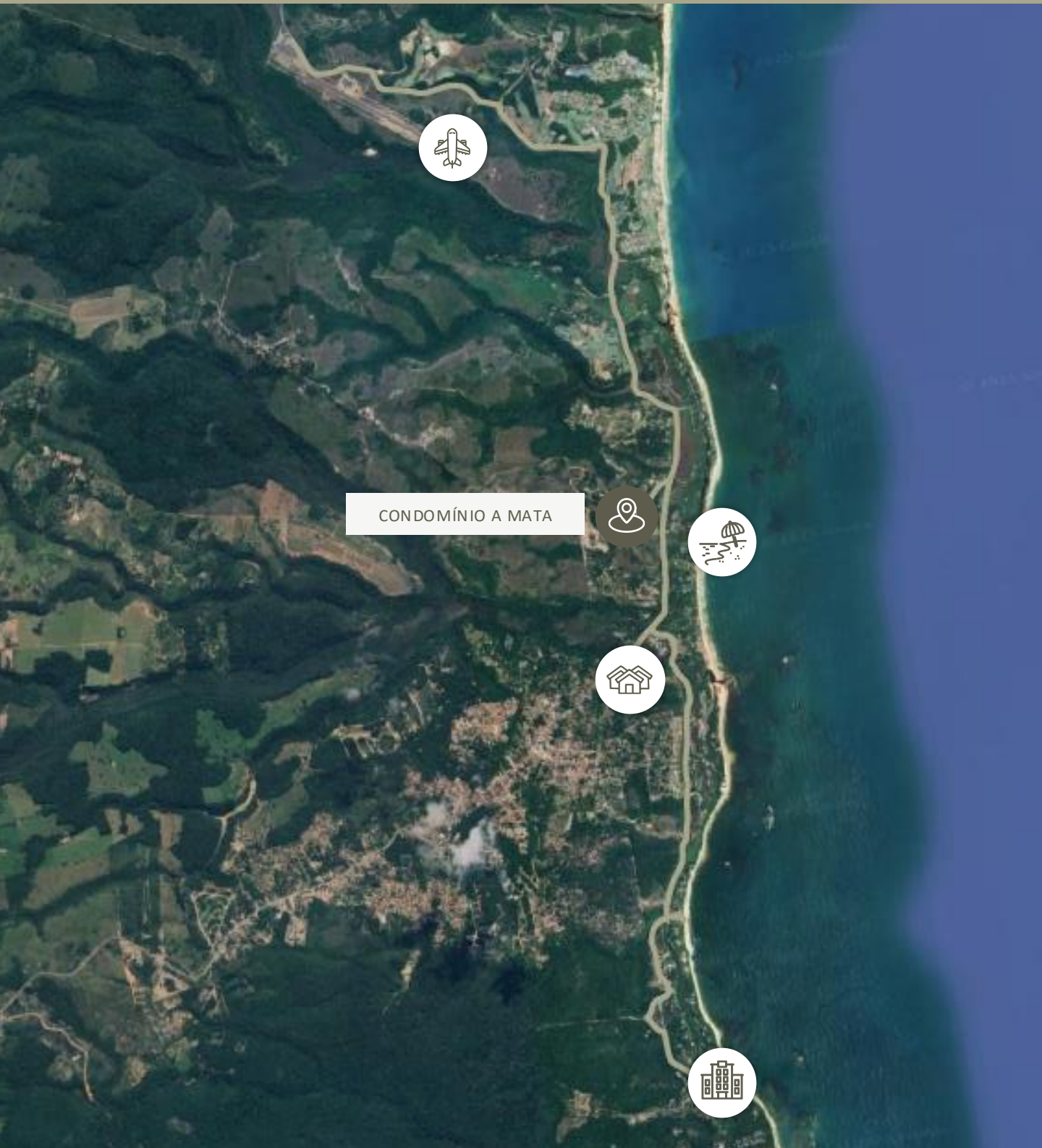
CAMPO DE GOLFE 1 - RANDALL THOMPSON

ATÉ 6 MIN



ÁREA ESPORTIVA| QUADRAS DE TÊNIS

ATÉ 8 MIN



PRAIA DOS NATIVOS

2 MIN



QUADRADO HISTÓRICO

5 MIN



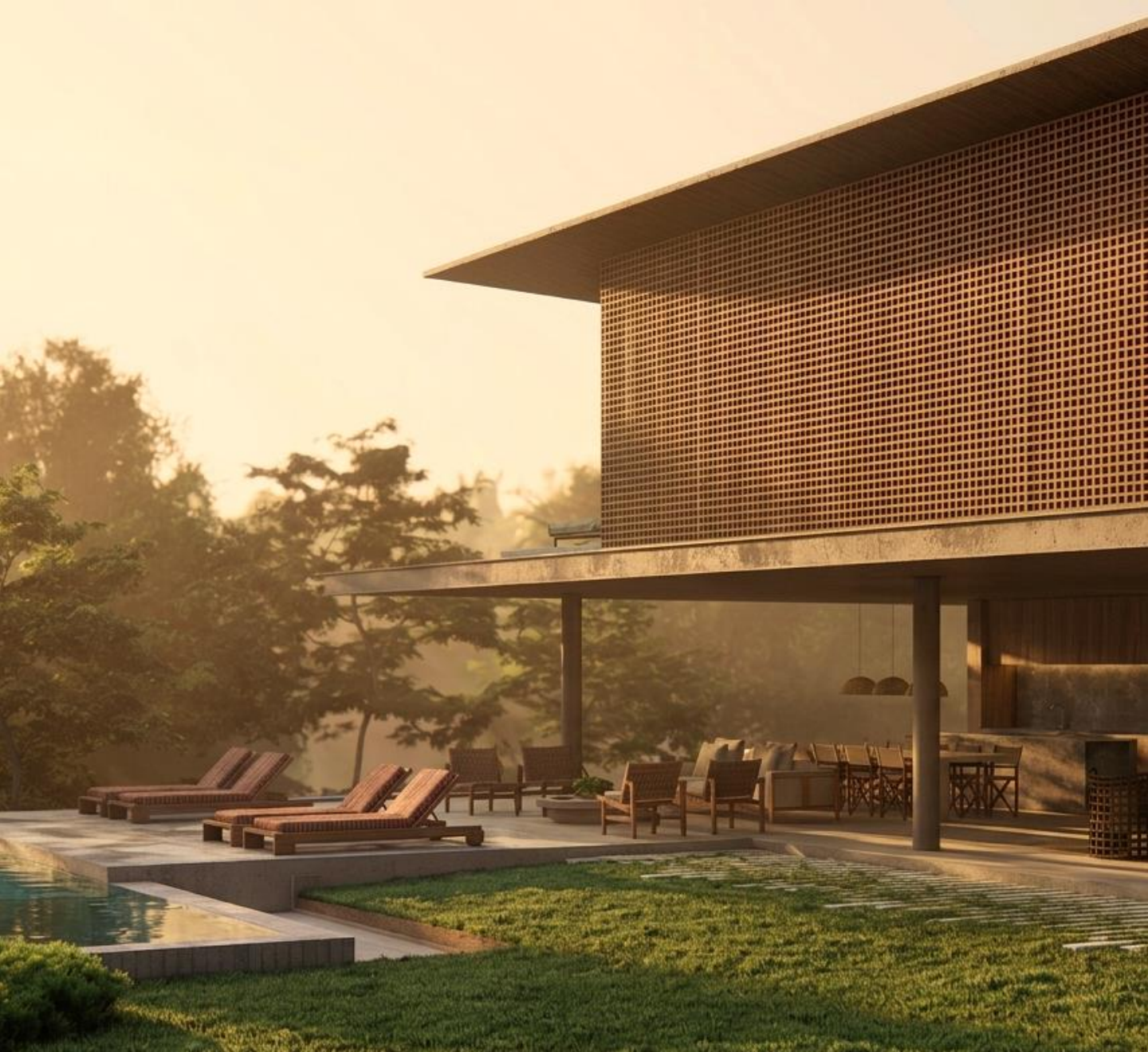
HOTEL FASANO

14 MIN



AEROPORTO TERRAVISTA

19 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

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.

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

Lote 01 - Quadra 49

FAZENDA BOA VISTA

Porto Feliz, São Paulo | Brasil

✓	ÁREA TOTAL	3.940 m ²
✓	ÁREA ÚTIL	1.299 m ²
✓	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

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.

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

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

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.

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

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



CICLO DO PROJETO - 8 MESES

COMPRA DO
IMÓVEL

FINAL DA
OBRA E VENDA*



NOV 25

SET 26

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

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

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



CICLO DO PROJETO - 8 MESES

COMPRA DO
IMÓVEL

FINAL DA
OBRA E VENDA *



NOV 25

SET 26

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

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

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).

Disclaimer

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.



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

Open Kapital



[OPENKAPITAL.COM.BR/FUNDO/TRIP11/](https://openkapital.com.br/fundo/trip11/)



TRIP11@OPENKAPITAL.COM.BR



[CADASTRE-SE NO MAILING](#)



+55 11 2359 6456



[COMUNIDADE NO WHATSAPP](#)



NAMPUR

TRIP11