

MAIO | 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	30
Localização	34
Ficha Técnica	37



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\$ 102,62
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

O portfólio do Fundo reflete uma estratégia de diversificação por localização e estágio de desenvolvimento dos ativos imobiliários, combinando investimentos em terrenos destinados ao desenvolvimento imobiliário e em casas em fase final de obras. Os recursos ainda não alocados em ativos imobiliários permanecem temporariamente aplicados em títulos públicos federais, preservando a liquidez do Fundo até sua efetiva alocação, sendo integralmente destinados ao cumprimento dos futuros desembolsos de capital relacionados às obras e às despesas das operações.



02

Tese de Investimento



Trancoso

Fazenda Boa Vista



FUNDO COM FOCO EM RESIDÊNCIAS DE ALTO PADRÃO

Visando ganho de capital, com distribuição de recursos aos cotistas por meio da venda individual dos ativos.



DESENVOLVIMENTO DE 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.



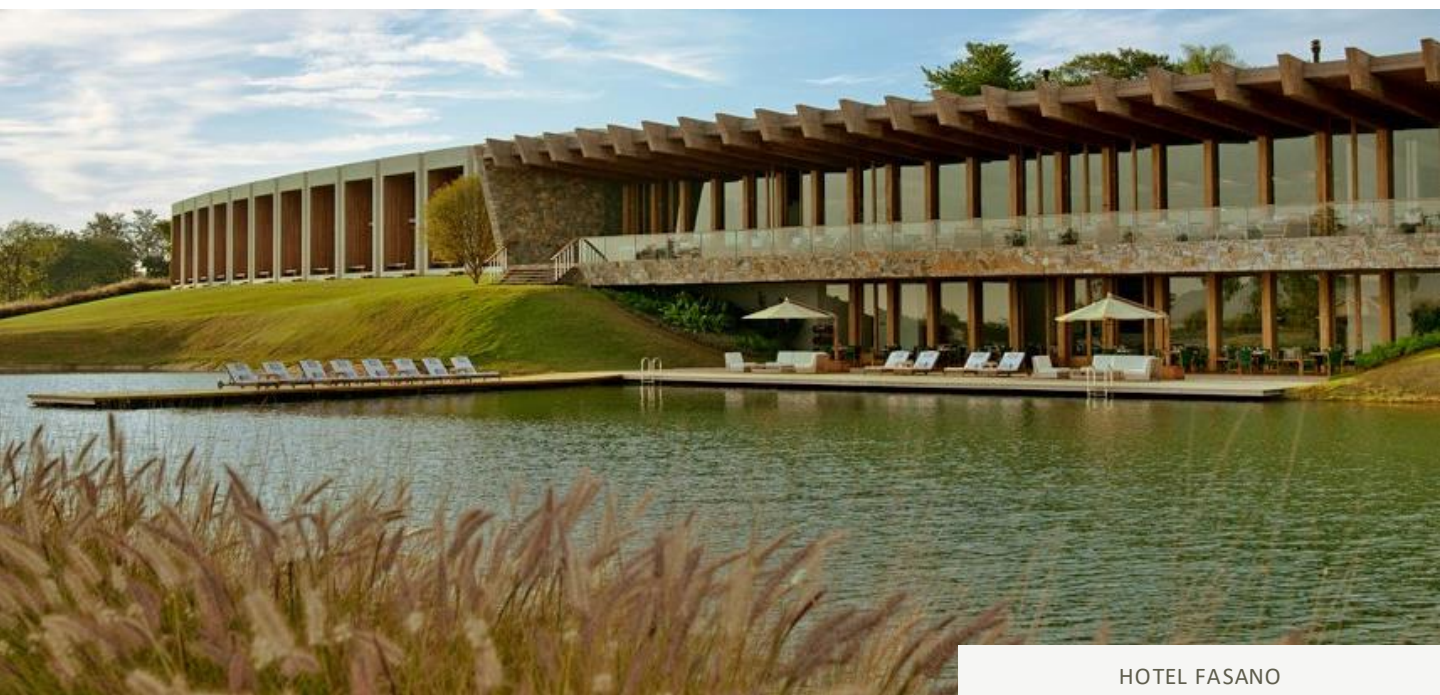
TESE DE INVESTIMENTO

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

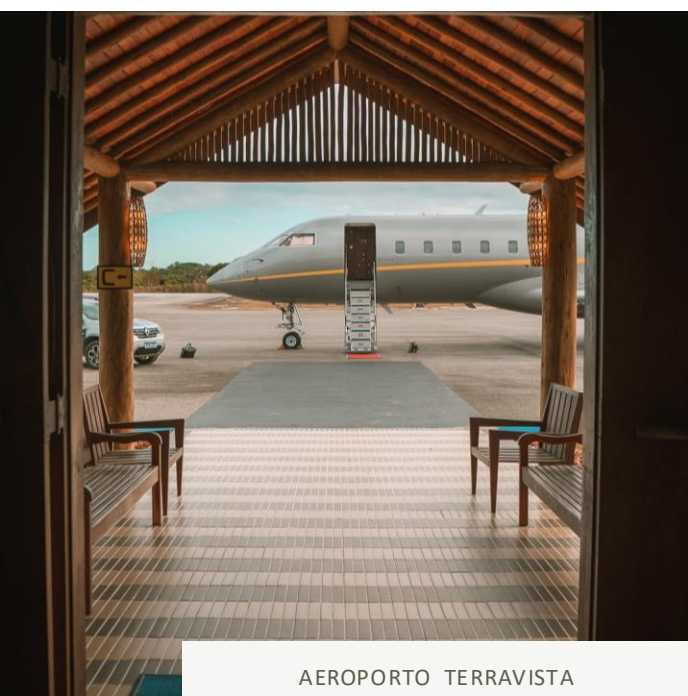
Trancoso

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

Maio 2026

Os ativos da Fazenda Boa Vista seguiram avançando em linha com o cronograma físico do Fundo. Ao longo do período, foram concluídas as atividades de pré-obra dos ativos Lote 02, Quadra 14, e Lote 01, Quadra 49, contemplando a implantação dos tapumes perimetrais, a retirada da camada vegetal, a instalação dos portões de acesso, a implantação da infraestrutura provisória de energia, a execução das vias de circulação em pedra folheta, a implantação dos sistemas de lava-rodas e demais estruturas de apoio aos canteiros. Com a conclusão dessa etapa, os empreendimentos encontram-se integralmente preparados para o avanço das próximas frentes executivas, em linha com o planejamento estabelecido.

Na sequência, foi concluída a etapa de Anteprojeto das três residências da Fazenda Boa Vista, representando um marco relevante na evolução técnica dos empreendimentos. A conclusão dessa fase consolidou as principais definições arquitetônicas, funcionais e de engenharia, ampliando a previsibilidade das próximas etapas e permitindo maior aprofundamento das definições executivas.

Como desdobramento desse avanço, foi iniciado o processo estruturado de concorrência para seleção das construtoras responsáveis pela execução dos projetos. Foram pré-selecionadas cinco empresas com histórico comprovado na construção de residências de alto padrão e aderência aos critérios técnicos e de qualidade estabelecidos pelo Fundo.

Principais Destaques

Maio 2026

O processo contempla a definição dos escopos executivos, dos requisitos mínimos de participação e a análise das propostas técnicas e comerciais, reforçando os padrões de governança e controle adotados pela gestão.

Também no período, foi iniciado o protocolo dos projetos modificativos junto à administração do condomínio, resultado de um processo de revisão técnica orientado à ampliação do potencial de VGV dos empreendimentos, à reengenharia de custos e à otimização dos prazos de execução.

Complementarmente, foram concluídos os projetos de terraplenagem dos empreendimentos, consolidando as premissas de implantação dos ativos e representando um importante avanço na evolução técnica dos projetos. A conclusão dessa etapa permitiu o aprofundamento das definições executivas, ampliando a previsibilidade das próximas fases de desenvolvimento e da futura execução das obras.

Por fim, foram iniciados os processos de concorrência para contratação das disciplinas complementares de paisagismo, automação residencial e impermeabilização. A antecipação dessas contratações reforça o planejamento integrado dos empreendimentos, amplia a previsibilidade de custos, prazos e qualidade e contribui para uma execução mais eficiente das obras.

Evolução dos Ativos

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

Out 2025 a Mai 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;

04 Conclusão dos Anteprojetos e Concorrência Construtoras

Mai 2026

Conclusão dos anteprojetos e início do processo de contratação das obras.

- Conclusão da etapa de implantação dos ativos Lote 02, Quadra 14, e Lote 01, Quadra 49;
- Conclusão da etapa de Anteprojeto das três residências;
- Início da concorrência para contratação das construtoras;
- Protocolo dos projetos modificativos junto ao condomínio;
- Conclusão dos projetos de terraplenagem;
- Abertura das concorrências para as disciplinas complementares (paisagismo, automação residencial e impermeabilização).

Para junho de 2026, os ativos avançam para a contratação das disciplinas complementares, o fechamento do processo de concorrência das construtoras e a aprovação dos projetos junto ao condomínio.

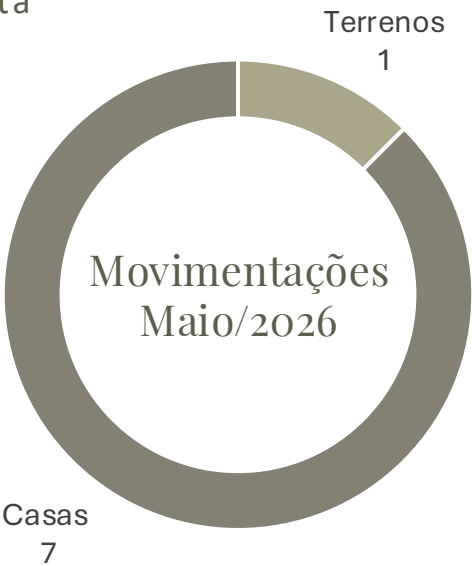


04

Monitoramento de Mercado

Monitoramento de Mercado

Fazenda Boa Vista



Em maio de 2026, foram identificadas 8 transações no período, sendo 7 unidades residenciais e 1 terreno.

A equipe de gestão tem observado escassez de terrenos disponíveis na região, fator que contribui para a manutenção da atratividade e para o potencial de valorização dos ativos do portfólio.

Como destaque adicional para a região, foi inaugurado o Shopping CJ Boa Vista Village, localizado a aproximadamente 500 metros da Portaria 4 da Fazenda Boa Vista. O empreendimento amplia a oferta de conveniência e serviços aos moradores e usuários do complexo, reunindo operações de alto padrão nos segmentos de hospitalidade, gastronomia, esportes e bem-estar. A contínua expansão da infraestrutura local reforça a atratividade da região e contribui para a sustentação de valor dos ativos desenvolvidos pelo Fundo.



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

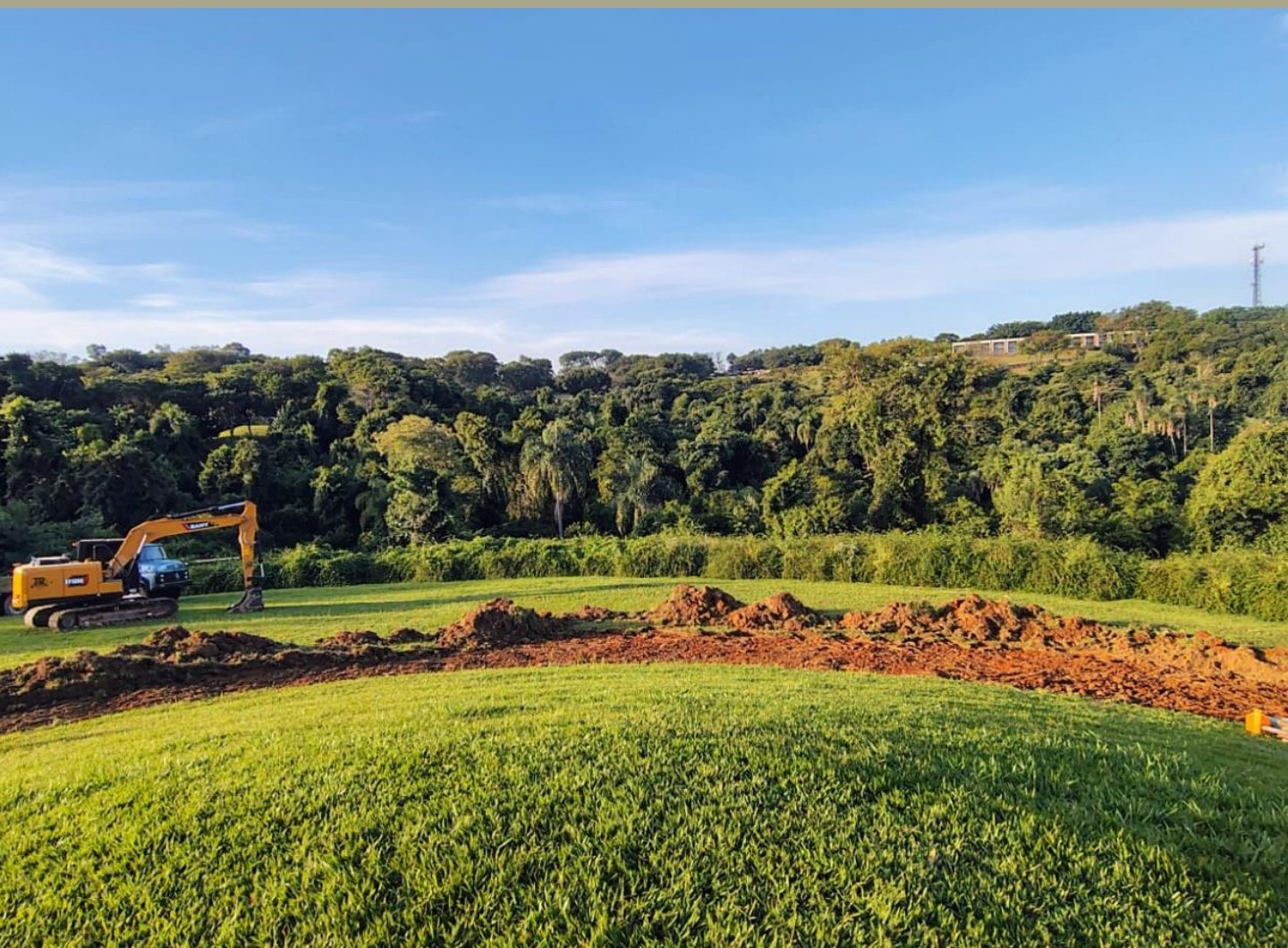
Unidade autônoma na Rua Projetada, em Trancoso (Porto Seguro/BA), com área de 420,30 m², correspondente à Casa nº 9 do empreendimento “A MATA”.

ADQUIRIDO EM NOV/2025



06

Acompanhamento de Obras



Avanço de Obra

PORTO FELIZ - SP

A etapa de pré-obra dos ativos Lote 02 Quadra 14 e Lote 01 Quadra 49 foi concluída no período, com a finalização das atividades de instalação de tapumes, implantação do portão de acesso, energização provisória, execução do lava-rodas, adequação dos acessos para veículos e remoção da camada vegetal.

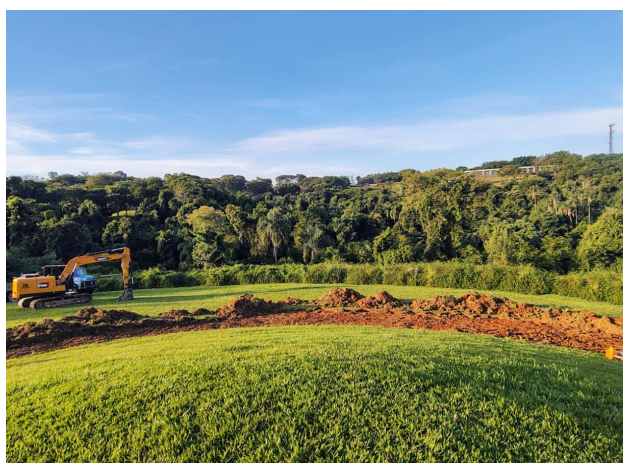
Lote 02, Quadra 14

PRÉ-OBRA 100% CONCLUÍDO



Lote 01, Quadra 49

PRÉ-OBRA 100% CONCLUÍDO





A MATA – CASA 06



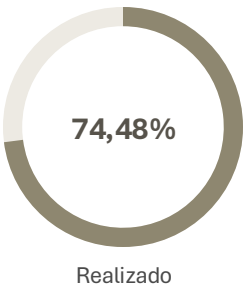
A MATA – CASA 09

Avanço de Obra

NAMPUR

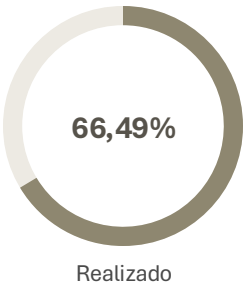
TRANCOSO - BA

CASA A MATA – 06



Fundação		100%
Estrutura		100%
Hidráulica		100%
Fechamentos		90,5%
Elétrica		80%
TOTAL		74,48%

CASA A MATA – 09



Fundação		100%
Estrutura		100%
Hidráulica		85,4%
Fechamentos		82,7%
Elétrica		75%
TOTAL		66,49%

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 de consolidação das frentes executivas previamente reportadas.

Na Casa 06, o avanço físico evoluiu para 74,48% no período, com destaque para a conclusão das principais instalações prediais, avanço na montagem das esquadrias e continuidade das atividades de acabamento e finalização. Também foram realizados ajustes pontuais em sistemas hidráulicos, visando assegurar a aderência aos padrões técnicos e de qualidade definidos para o empreendimento, além da continuidade dos serviços complementares associados às etapas finais da obra.

Já na Casa 09, o avanço físico evoluiu para 66,49%, refletindo a continuidade das frentes de fechamentos, infraestrutura predial e serviços preparatórios para as etapas subsequentes de acabamento. No período, também foram conduzidas atividades relacionadas à área técnica, regularizações e intervenções complementares em sistemas e elementos construtivos, contribuindo para a evolução gradual da unidade.

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

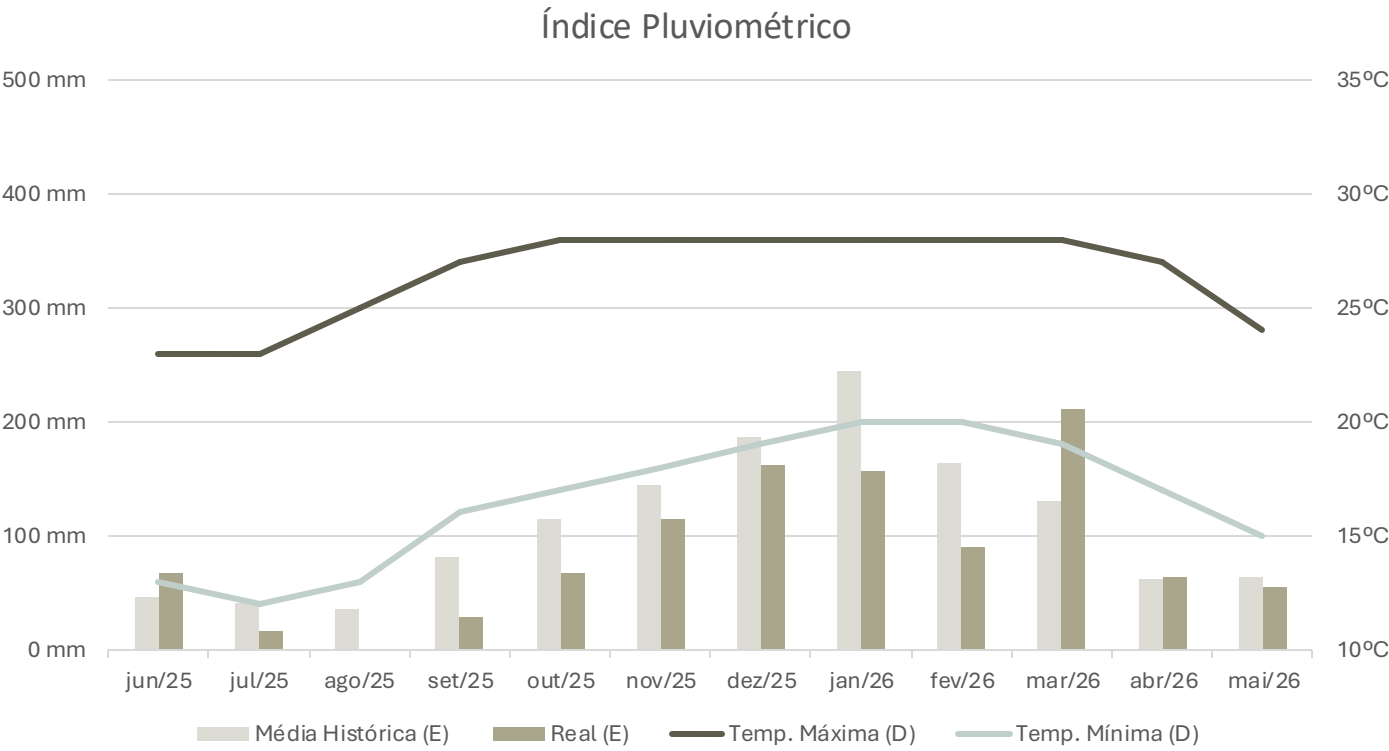
Esta seção registra o acompanhamento do índice pluviométrico, contemplando dados de precipitação e temperatura observados nos municípios de atuação do Fundo: Porto Feliz (SP) e Trancoso (BA). Com base em médias climatológicas de série histórica de 30 anos.

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 maio, a precipitação registrada foi de 55 mm, abaixo da média histórica de 63 mm, indicando um comportamento pluviométrico inferior ao padrão esperado para o período.

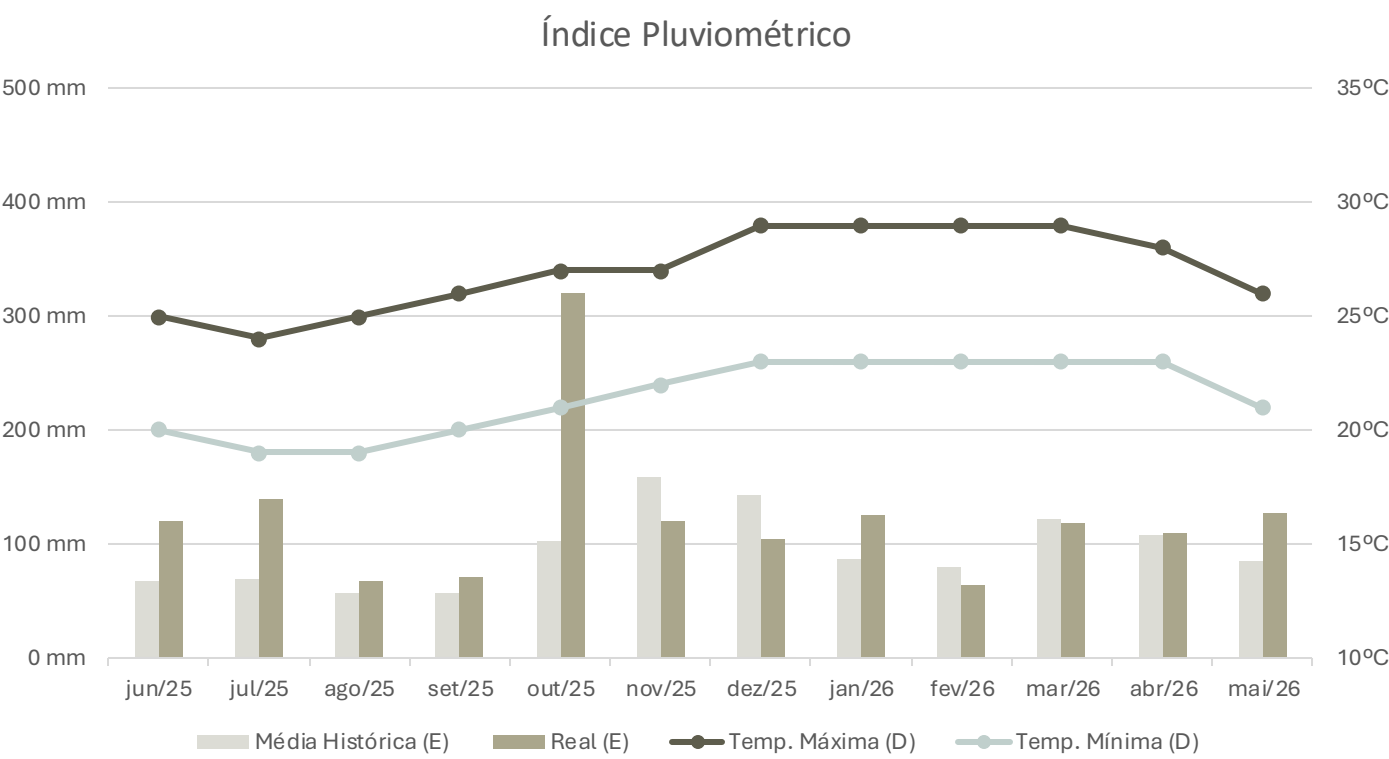
Em Trancoso (BA), o período foi marcado por maior variabilidade, alternando meses acima e abaixo da média histórica. A partir de março, o comportamento se normalizou, com volumes alinhados ao padrão esperado. Em maio, a precipitação registrou 127 mm, superando a média histórica de 84 mm para o mês, retomando um comportamento pluviométrico acima do padrão esperado.

Porto Feliz (SP)



Em maio de 2026, a precipitação registrada foi de 55 mm, abaixo da média histórica de 63 mm para o mês, indicando um comportamento pluviométrico inferior ao padrão esperado para o período.

Trancoso (BA)



Em maio de 2026, a precipitação registrada foi de 127 mm, acima da média histórica de 84 mm para o mês, indicando um comportamento pluviométrico superior ao padrão esperado para o período.



08

Localização



HOTEL FASANO

ATÉ 4 MIN



BOA VISTA MARKET

ATÉ 4 MIN



SPA FASANO

ATÉ 4 MIN



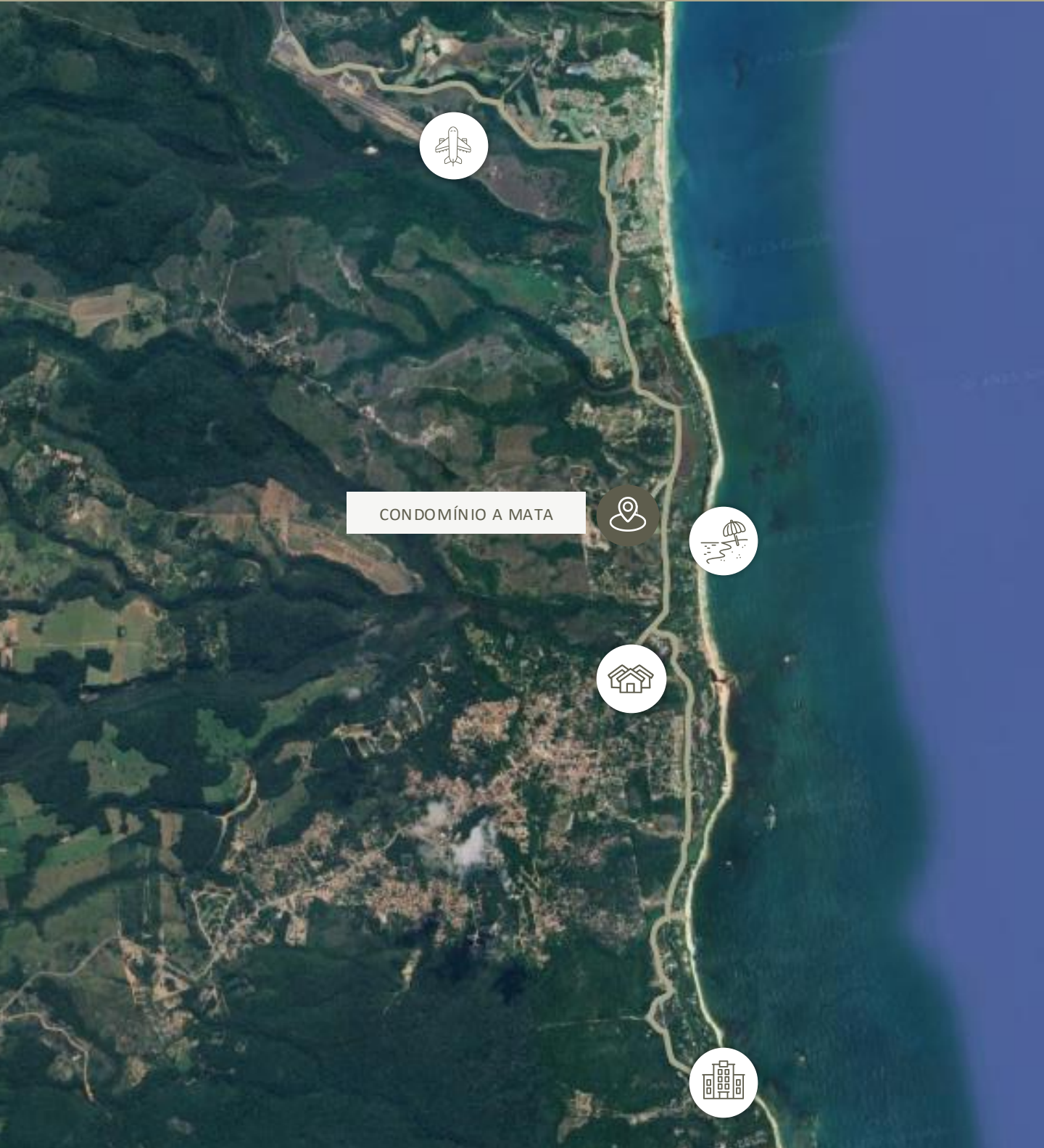
CAMPO DE GOLFE 1 - RANDALL THOMPSON

ATÉ 6 MIN



ÁREA ESPORTIVA| QUADRAS DE TÊNIS

ATÉ 8 MIN



PRAIA DOS NATIVOS

2 MIN



QUADRADO HISTÓRICO

5 MIN



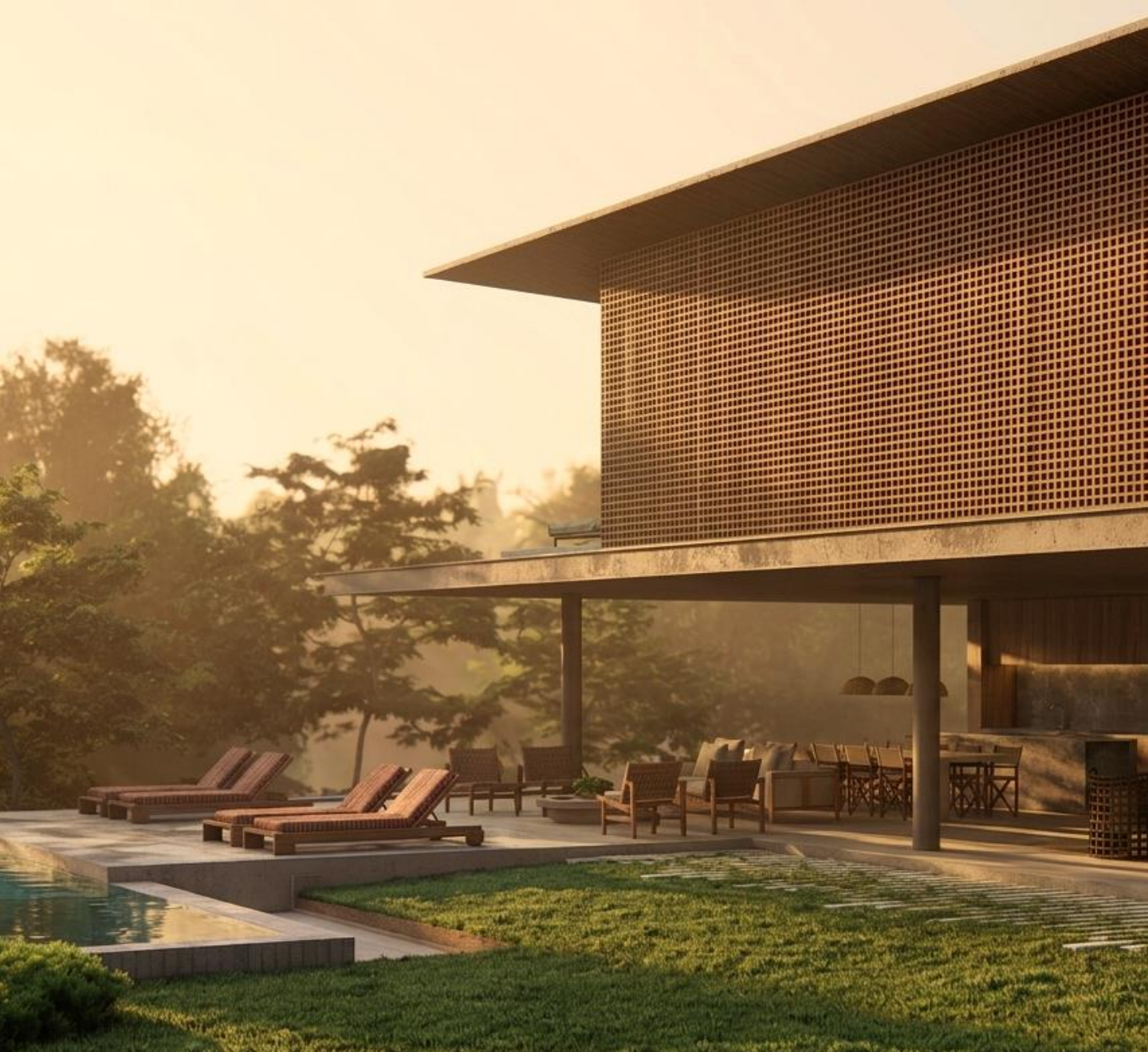
HOTEL FASANO

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 o6

TRANCOSO

Porto Seguro, Bahia | 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 Seguro, Bahia | 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