

DEZEMBRO | 2025

RELATÓRIO GERENCIAL

TRIPLO A

RESIDENCIAL

■ TRIP11



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
Carteira de Investimentos	23
Exposição da Carteira	25
Localização	27
Ficha Técnica	30





O1

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\$ 100,93

Cota Patrimonial



R\$ 168 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.



OPEN KAPITAL



@OPEN KAPITAL



02

Tese de Investimento



Trancoso

Fazenda Boa Vista



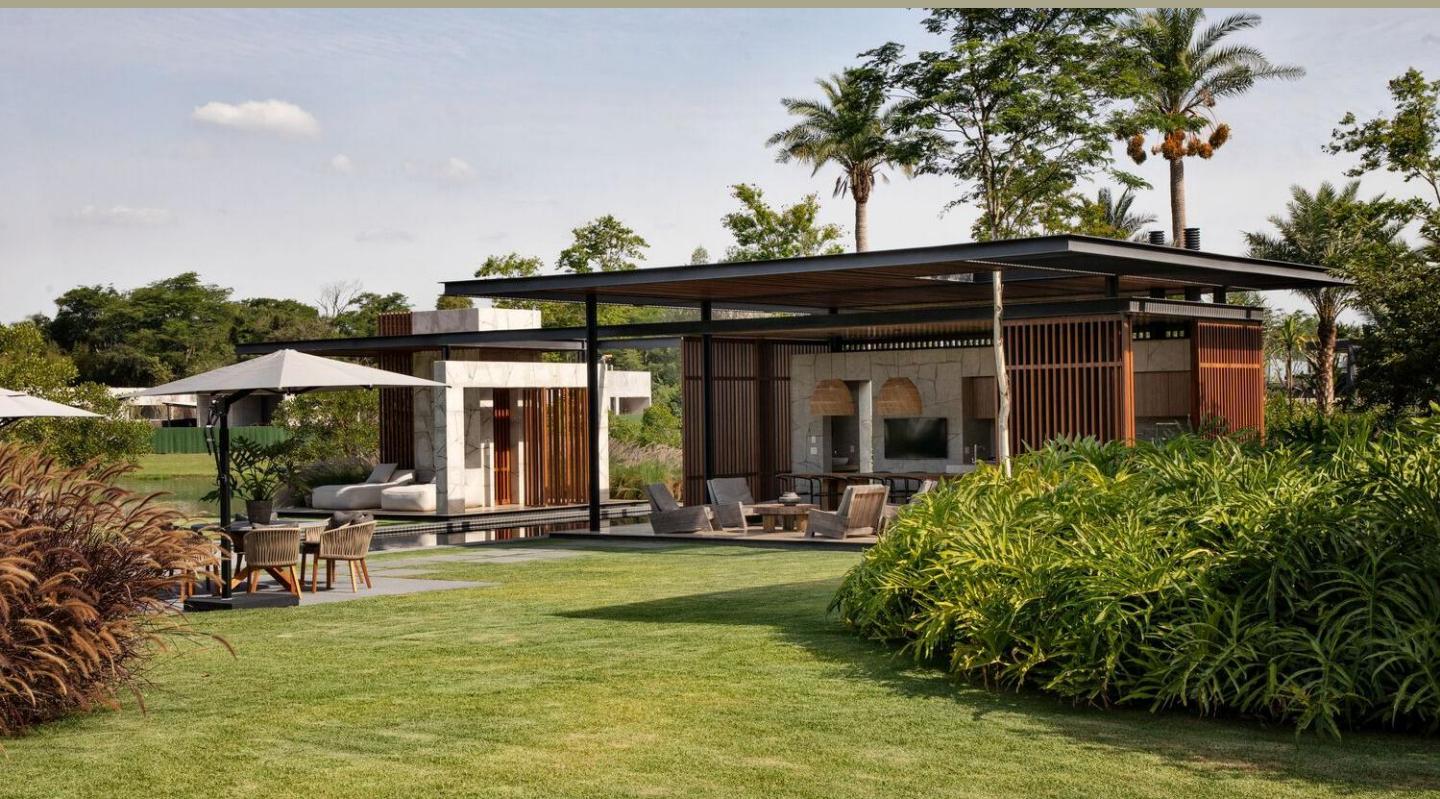
FUNDO COM FOCO EM RESIDÊNCIAS DE ALTO PADRÃO

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.





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

Novembro 2025

O Fundo concluiu a oferta em 5 de novembro de 2025, totalizando R\$ 166.439.600,00 integralizados.

Conforme Fato Relevante divulgado em 28 de novembro de 2025, o Fundo adquiriu cinco imóveis ainda no mês de encerramento da oferta. Entre eles, destacam-se três terrenos na Fazenda Boa Vista, que somam 9.147 m² de área total e 3.404 m² de área útil. O objetivo dessa alocação é o desenvolvimento de três residências de alto luxo, com VGV estimado em R\$ 128 milhões para o conjunto dos projetos.

Os ativos em desenvolvimento possuem áreas úteis estimadas entre 880 m² e 1.300 m², seis suítes, piscina privativa e arquitetura autoral assinada. O ciclo projetado para esses ativos é de 24 meses, considerando desde a aquisição dos terrenos até a conclusão das obras e a comercialização das residências. As premissas de mercado utilizadas para precificação e definição do produto foram amplamente estudadas pelo time de gestão, garantindo maior assertividade no desenvolvimento e na venda para um público comprador altamente qualificado.

Principais Destaques

Novembro 2025

As aquisições na Fazenda Boa Vista estão alinhadas com a tese do Fundo de investir em ativos situados em regiões de oferta estruturalmente restrita e com alta liquidez. Os terrenos adquiridos encontram-se em posições privilegiadas da Fase I da Fazenda Boa Vista, a até 4 minutos do Hotel Fasano, Boa Vista Market e Spa Fasano; até 6 minutos do Clube de Golfe 1 – Randall Thompson; e até 8 minutos do Complexo Esportivo. Essa localização estratégica reforça o potencial de valorização e liquidez dos projetos quando comparada a outras áreas do empreendimento.

Adicionalmente, foram adquiridas duas unidades em estágio avançado de obra no empreendimento A MATA, em Trancoso. Assinado pelo arquiteto Guilherme Torres, o empreendimento reúne residências de alto padrão com piscina privativa, vista para o mar e acesso a um clube completo com spa e academia. As duas casas adquiridas pelo Fundo encontram-se em fase final de execução — uma com 82% de avanço físico e a outra com 74% — e possuem previsão de entrega em março de 2026. Essa alocação possui VGV estimado em R\$ 20 milhões para o conjunto de casas, com ciclo projetado de 8 meses entre aquisição, entrega e venda.

Principais Destaques

Novembro 2025

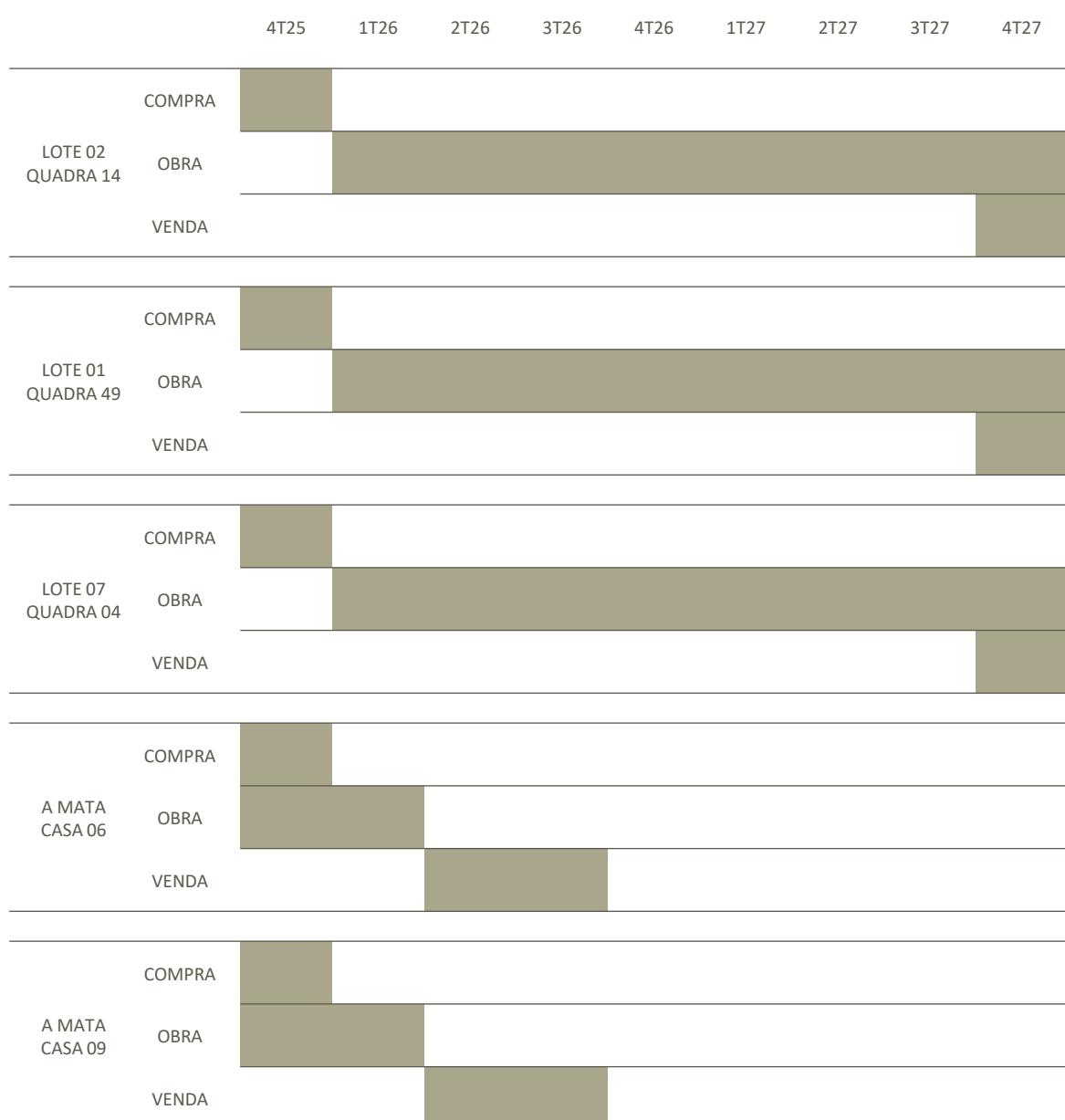
O empreendimento está localizado em uma das áreas mais valorizadas de Trancoso, em uma distância de 2 minutos da Praia dos Nativos, 5 minutos do Quadrado Histórico, 14 minutos do Hotel Fasano Trancoso e 19 minutos do Aeroporto Terravista. Essa localização privilegiada amplia o potencial de valorização e liquidez dos ativos. O Fundo buscará capturar a demanda reforçada pela alta temporada em Trancoso para acelerar o processo de venda, visando uma realização mais célere do ganho de capital.

O investimento total estimado para o Fundo, considerando a aquisição dos imóveis, os valores já desembolsados e a previsão de desembolsos futuros, é de aproximadamente R\$ 101 milhões. As aquisições estão em linha com o estudo de viabilidade da oferta, que prevê celeridade na alocação de capital e a combinação de ativos em diferentes estágios de maturação — terrenos e unidades em fase de obras —, com distintos ciclos de investimento, buscando um retorno competitivo otimizado pelo prazo do Fundo.

As próximas seções apresentam maiores detalhes sobre os ativos adquiridos e o avanço das obras.

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



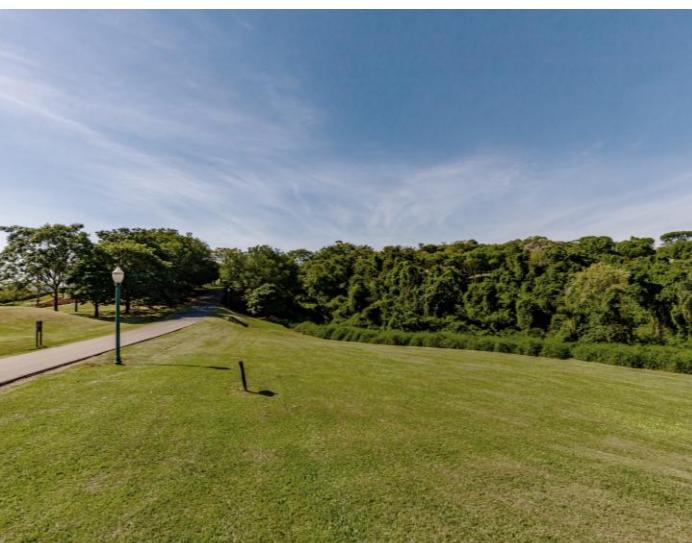
FAZENDA BOA VISTA

Lote o2 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 o1 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 o7 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



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”, atualmente com 82% de avanço físico da obra.

ADQUIRIDO EM NOV/2025



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”, atualmente com 74% de avanço físico da obra.

ADQUIRIDO EM NOV/2025

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

* VGV estimado



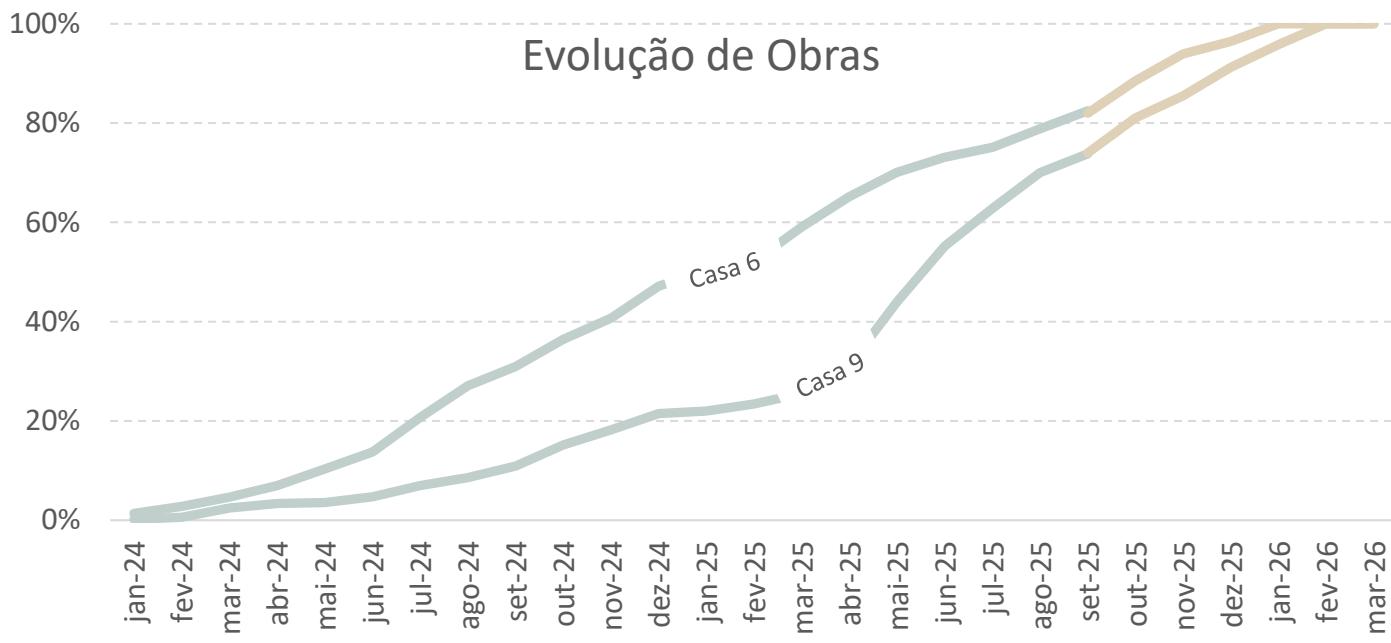
05

Acompanhamento de Obras



A MATA – CASA 06 – 82% de avanço de Obra

A MATA – CASA 09 – 74% de avanço de Obra

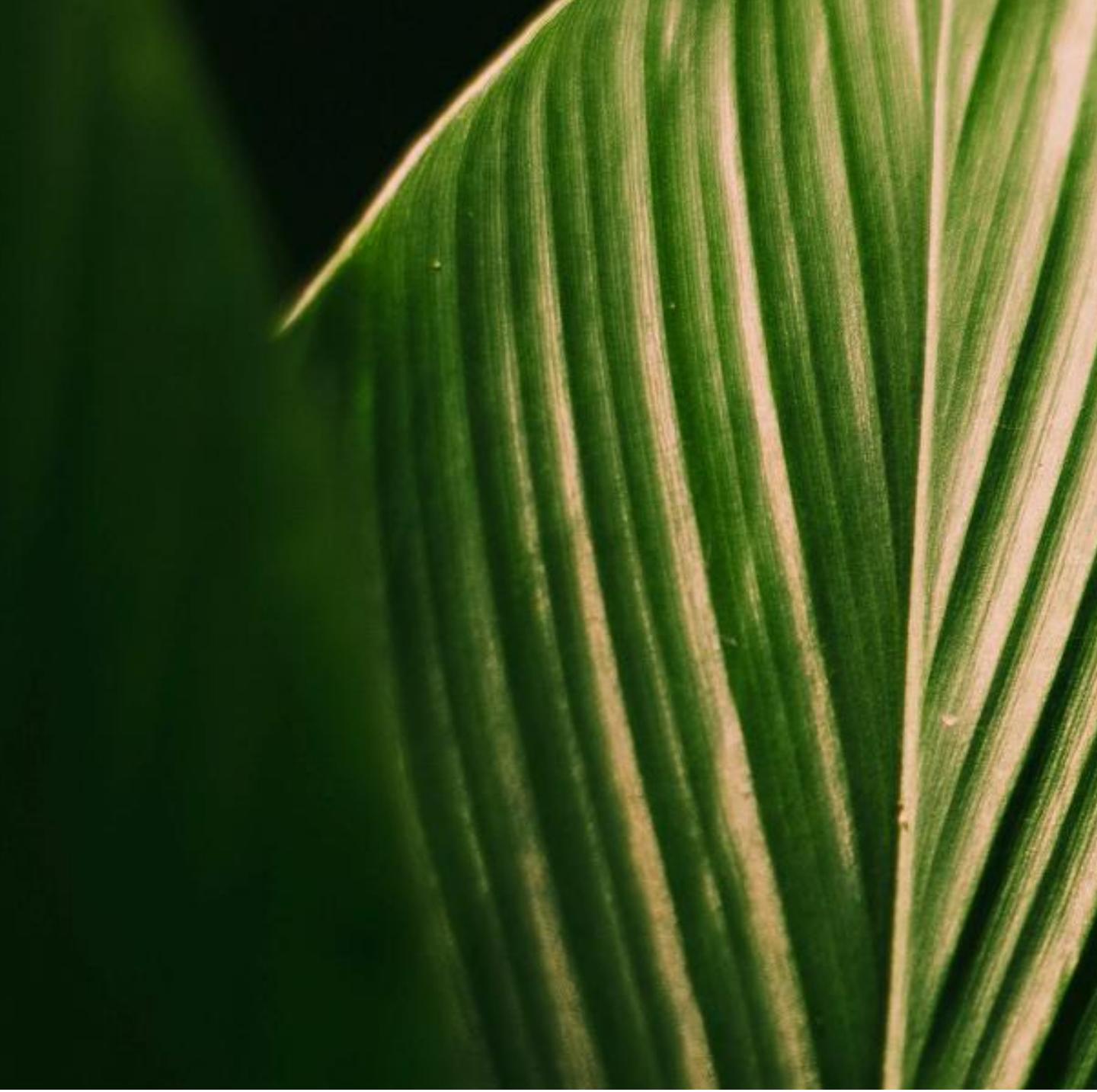


Avanço de Obra

CASA A MATA – 06 & 09

Encontram-se em estágio final de obra, com avanço físico de 82% e 74%, respectivamente, no fechamento de setembro de 2025, e possuem previsão de entrega em março de 2026.

A obra tem boa perspectiva de avanço nos próximos meses, uma vez que o período chuvoso no sul da Bahia concentra-se no inverno, especialmente entre abril e agosto. Por outro lado, é esperado um ritmo menor no avanço das frentes de obra durante o Réveillon e o Carnaval, períodos em que Trancoso recebe um fluxo significativo de turistas do Brasil e do exterior.



06

Carteira de Investimentos

Carteira de Investimentos

Novembro 2025

O investimento total estimado para o Fundo, considerando a aquisição dos imóveis, os valores já desembolsados e a previsão de aportes futuros, é de aproximadamente R\$ 101 milhões.

O saldo em caixa permanece aplicado em títulos públicos e está reservado para novas aquisições, previstas para se materializarem a partir de dezembro de 2025.

#	Ativo	Localização	Unidades	Tipo	Capital Comprometido R\$ milhões
1	Lote 02 Quadra 14	Porto Feliz-SP	1	Terreno	25,5
2	Lote 01 Quadra 49	Porto Feliz-SP	1	Terreno	30,6
3	Lote 07 Quadra 04	Porto Feliz-SP	1	Terreno	28,5
4	A Mata – nº 6	Trancoso-BA	1	Em Obras	8,1
5	A Mata – nº 9	Trancoso-BA	1	Em Obras	8,1
Total Investimentos			5		100,9



07

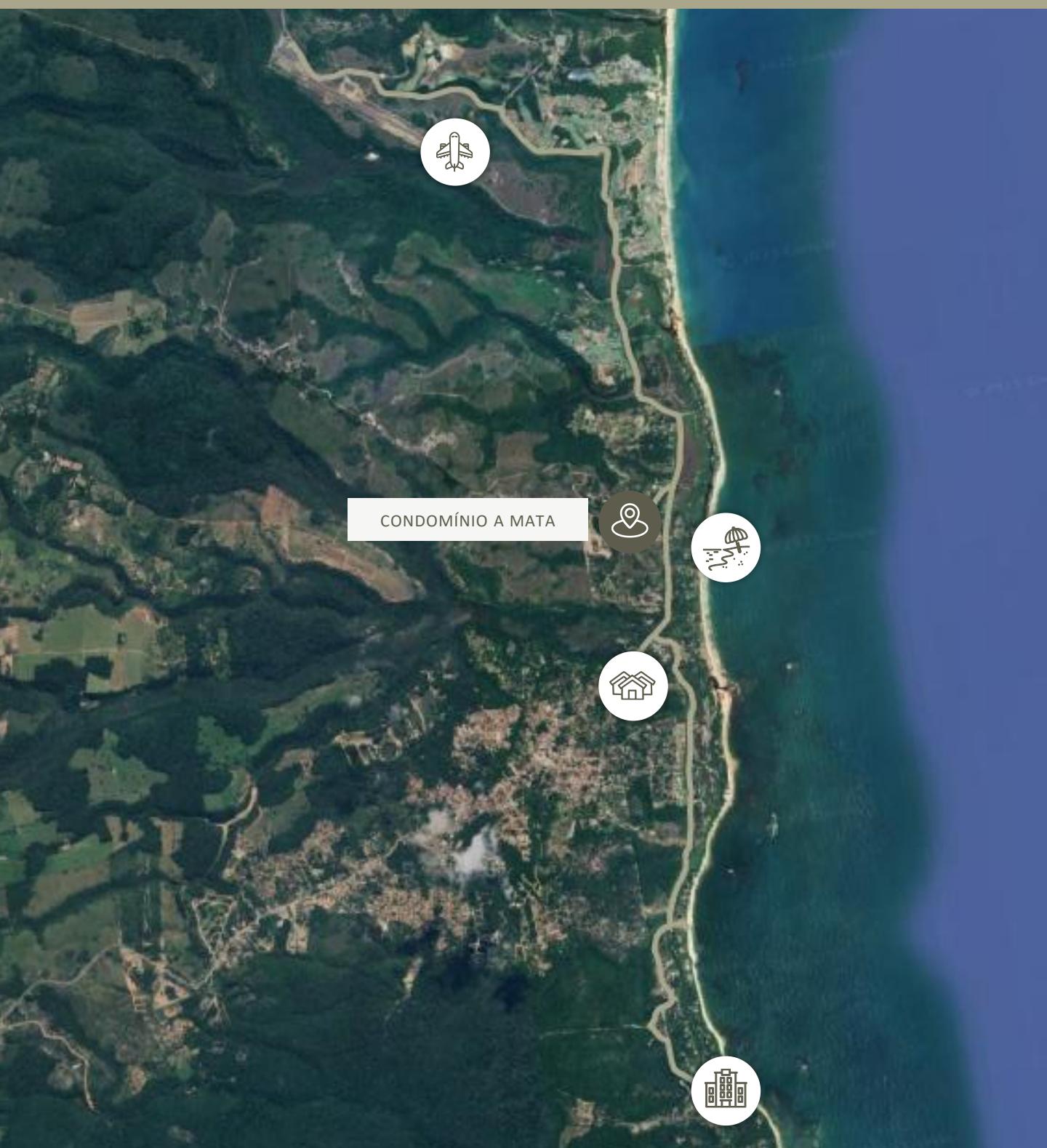
Exposição Da Carteira





08

Localização



CONDOMÍNIO A MATA



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

ATÉ 8 MIN



09

Ficha Técnica

Lote 02 - Quadra 14

FOTO AÉREA

FAZENDA BOA VISTA

Porto Feliz, São Paulo | Brasil

<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA TOTAL	2.148 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA ÚTIL	882 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	Nº SUITES	6
<input checked="" type="checkbox"/>	GYM & WELLNESS	SIM



FOTOS DO TERRENO



CICLO DO PROJETO - 24 MESES

COMPRA DE TERRENO

INÍCIO OBRA *

FINAL DA OBRA E VENDA *



OUT 25



FEV 26



OUT 27

Lote 01 - Quadra 49

FOTO AÉREA

FAZENDA BOA VISTA

Porto Feliz, São Paulo | Brasil

<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA TOTAL	3.940 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA ÚTIL	1.299 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	Nº SUITES	6
<input checked="" type="checkbox"/>	GYM & WELLNESS	SIM



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.

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

Lote 07 - Quadra 04

FOTO AÉREA

FAZENDA BOA VISTA

Porto Feliz, São Paulo | Brasil

<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA TOTAL	3.058 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA ÚTIL	1.223 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	Nº SUITES	6
<input checked="" type="checkbox"/>	GYM & WELLNESS	SIM



FOTOS DO TERRENO



CICLO DO PROJETO - 24 MESES

COMPRA DE TERRENO

INÍCIO OBRA *

FINAL DA OBRA E VENDA *



NOV 25



MAR 26



NOV 27

A Mata – Casa 06

FAZENDA BOA VISTA

Porto Feliz, São Paulo | Brasil

<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA TOTAL	420 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA ÚTIL	290 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	Nº SUITES	4
<input checked="" type="checkbox"/>	PISCINA PRIVATIVA & SPA	SIM

FOTO AÉREA



FOTOS DO TERRENO



1



1



CICLO DO PROJETO - 8 MESES

COMPRA DE TERRENO

INÍCIO OBRA

FINAL DA OBRA E VENDA*



NOV 25

DEZ 25

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

<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA TOTAL	420 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA ÚTIL	290 m ²
<input checked="" type="checkbox"/>	Nº SUITES	4
<input checked="" type="checkbox"/>	PISCINA PRIVATIVA & SPA	SIM

FOTO AÉREA



FOTOS DO TERRENO



1



1



CICLO DO PROJETO - 8 MESES

COMPRA DE TERRENO

INÍCIO OBRA

FINAL DA OBRA E VENDA *



NOV 25



DEZ 25



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/



TRIP11@OPENKAPITAL.COM.BR



[CADASTRE-SE NO MAILING](#)



+55 11 2359 6456