RELATÓRIO GERENCIAL DAMA11

SETEMBRO 2026

HGI CAPITAL

DAMA11 FII

Informações Gerais

Data de Início do Fundo: 26/02/2024
Data de Início da Gestão HGI Capital: 23/06/2025
CNPJ: 53.866.872/0001-01
Taxa de Administração: 0,20% a.a.
Taxa de Gestão: 0,60% a.a.
Taxa de Performance: 25% do que exceder o IFIX
Administrador: BTG Pactual
Gestora: HGI Capital
Quantidade de Cotas: 5.537.031
Quantidade de Cotistas: 960

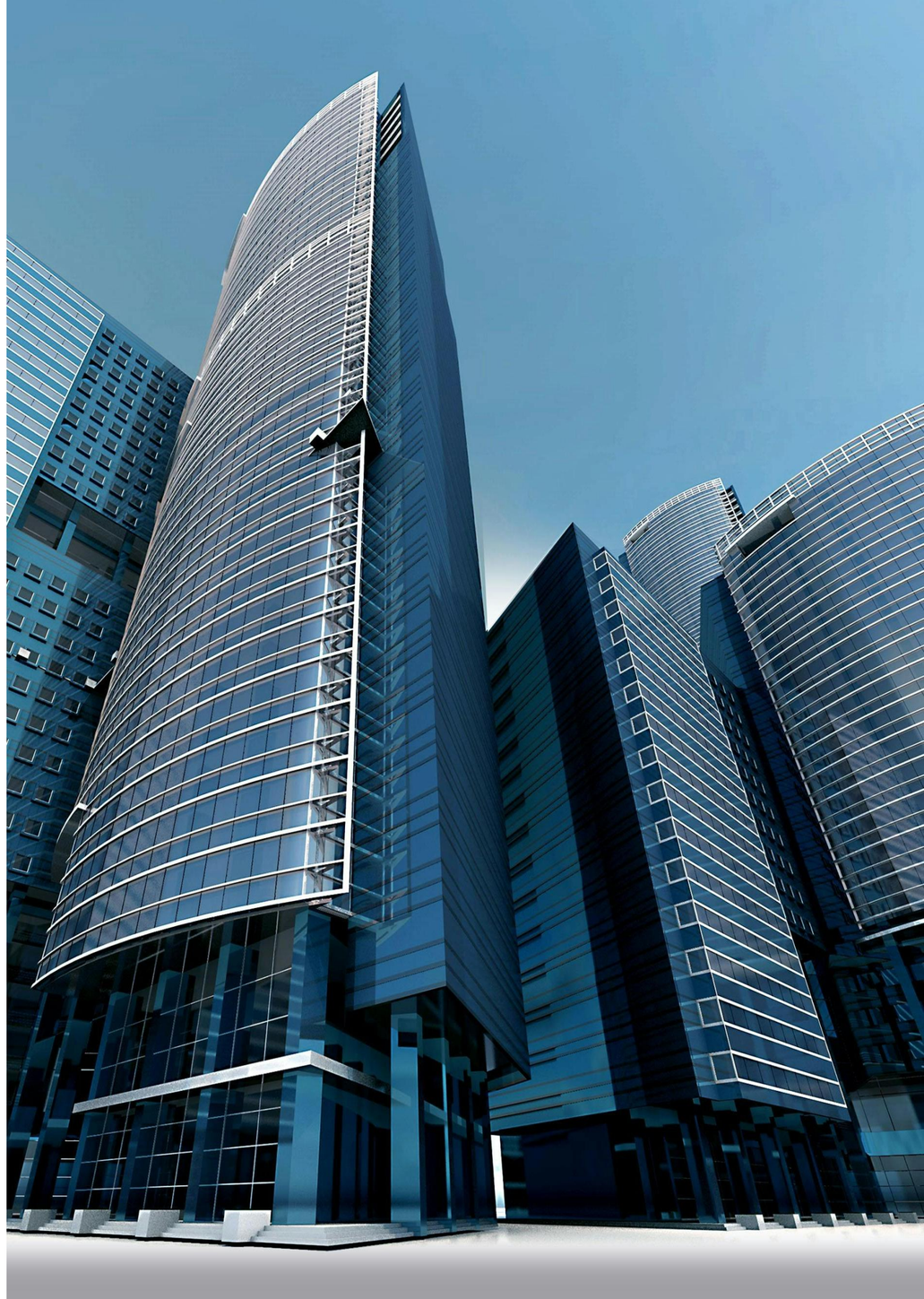
R$ 38,99MI

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*

R$ 6,09

COTA DE MERCADO*

- **Data-base: 30/09/2026**



DAMA11 FII

Comentário do Gestor

No cenário macroeconômico, o Copom cortou a Selic de 14,00% para 13,75% ao ano. Foi o quinto corte seguido, decidido por unanimidade e sem indicação dos próximos passos. A cautela tem motivo: o IPCA de setembro subiu 0,82%, e o acumulado em 12 meses chegou a 4,58%, acima do teto da meta. Ainda assim, o mercado passou a projetar Selic de 13,50% no fim de 2026 e de 12,00% no fim de 2027. A curva de juros prefixada fechou de forma abrupta, principalmente nos prazos longos: −26 bps no jan/28, −42 bps no jan/29 e −61 bps no jan/33. O movimento acompanhou a queda dos prêmios de risco locais com a evolução do cenário eleitoral. Já no exterior, o Federal Reserve subiu os juros pela primeira vez desde 2023, e as tensões no Oriente Médio mantiveram o petróleo entre US$ 98 e US$ 108 por barril.

Na contramão dos demais ativos locais, o IFIX caiu 0,20% em setembro, a quinta queda mensal consecutiva. Entendemos que a queda da curva de juros é necessária, mas não suficiente, para a recuperação do segmento. Com juros reais ainda elevados, a recuperação dos preços das cotas depende também da melhora dos fundamentos e da renda dos fundos investidos. Isso reforça nossa estratégia de basear parte do retorno do DAMA11 em renda contratada, e não apenas na expectativa de valorização.

Diante desse cenário, global e doméstico, seguimos com a reformulação da carteira. Depois do fluxo de desinvestimento mais intenso de julho e agosto, setembro foi dedicado à realocação, sem vendas relevantes no período. Parte do caixa foi direcionado a alternativas de melhor remuneração, e o conjunto dessas posições passou a rentabilizar, em média, CDI + 3,3% ao ano. O patrimônio líquido subiu 2,0%, para R$ 38,99 milhões (R$ 7,04 por cota), e a cota de mercado avançou 27,1%, de R$ 4,79 para R$ 6,09, reduzindo o desconto sobre o valor patrimonial de 30,6% para 13,5%.

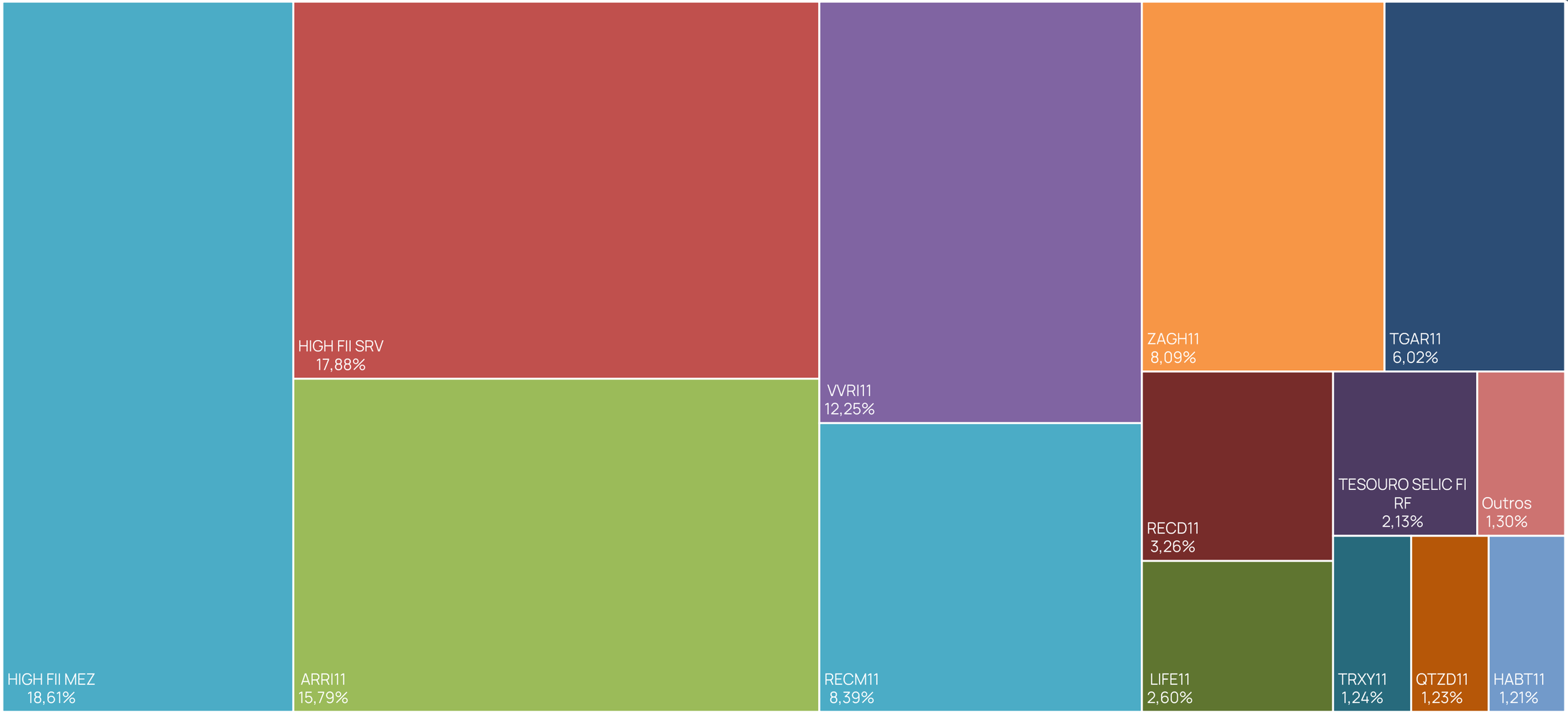
Em relação ao resultado, setembro registrou o primeiro resultado positivo desde o início do rebalanceamento. Assim como em agosto, os rendimentos recebidos pela carteira são destinados, prioritariamente, à compensação do resultado acumulado, em um período de transição no qual os resultados ainda refletem a reformulação da carteira.

Considerando os rendimentos da carteira e a originação de novas operações do pipeline, e caso não haja deterioração do cenário doméstico ou das perspectivas dos agentes de mercado, nossa expectativa é de que as distribuições sejam retomadas até fevereiro de 2027, em patamar inicialmente conservador, que deve crescer à medida que as operações de crédito forem integralizadas.

DAMA11 FII

Carteira do Fundo

(exposição percentual por ativo)



DAMA11 FII

Carteira do Fundo

(exposição financeira por ativo*)

Ativo	Tese Principal	Financeiro	% P.L.
HIGH FII MEZ	Desenvolvimento Imobiliário	R$ 7.267.782,76	18,61%
HIGH FII SRV	Desenvolvimento Imobiliário	R$ 6.982.626,71	17,88%
ARRI11	Crédito Imobiliário	R$ 6.165.711,90	15,79%
VVRI11	Renda Urbana	R$ 4.782.756,02	12,25%
RECM11	Híbrido Diversificado	R$ 3.276.603,02	8,39%
ZAGH11	Híbrido Diversificado	R$ 3.158.528,81	8,09%
TGAR11	Híbrido Diversificado	R$ 2.349.093,50	6,02%
RECD11	Crédito Imobiliário	R$ 1.273.384,00	3,26%
LIFE11	Recebíveis Imobiliários	R$ 1.015.379,20	2,60%
TESOURO SELIC FI RF	Caixa/Liquidez	R$ 832.596,37	2,13%
TRXY11	Híbrido Diversificado	R$ 483.238,40	1,24%
QTZD11	Desenvolvimento Imobiliário	R$ 479.840,00	1,23%
HABT11	Crédito Pulverizado	R$ 473.305,60	1,21%
VIUR11	Renda Urbana	R$ 282.738,51	0,72%
IRIM11	Crédito Imobiliário	R$ 209.826,94	0,54%
HGIC11	Crédito Imobiliário	R$ 4.277,00	0,01%

* Valor de Mercado

DAMA11 FII
DRE

	Mar-26	Abr-26	Mai-26	Jun-26	Jul-26	Ago-26	Set-26
Resultado na Venda (em R$)	**-**	**-**	**-**	**(18.588,67)**	**(985.971,52)**	**(1.444.379,91)**	**(4.201,80)**
Cota de fundos imobiliários	-	-	-	(18.558,67)	(985.971,52)	(1.444.379,91)	(4.201,80)
Certificado de recebíveis imobiliários	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos, Dividendos e JCP (em R$)	**398.800,10**	**413.314,26**	**401.348,34**	**372.135,47**	**528.328,06**	**314.207,79**	**224.941,30**
Cota de fundos imobiliários	398.800,10	413.314,26	401.348,34	372.135,47	390.304,86	314.207,79	224.941,30
Cotas de fundos negociadas em balcão	-	-	-	-	138.023,20		
Outras receitas (em R$)	**9.994,05**	**10.115,29**	**17.349,72**	**13.333,28**	**17.039,01**	**16.578,53**	**16.593,09**
Outras receitas	9.994,05	10.115,29	17.349,72	13.333,28	17.039,01	16.578,53	16.593,09
Receitas Gerais (em R$)	**408.794,15**	**423.429,55**	**418.693,19**	**366.880,08**	**(440.600,05)**	**(1.113.593,59)**	**(237.332,59)**
Despesas (em R$)	**(70.795,05)**	**(55.929,26)**	**(55.703,52)**	**(55.418,14)**	**(52.862,03)**	**(51.557,07)**	**(50.245,49)**
Taxa de administração	(50.258,32)	(49.789,26)	(49.117,80)	(48.316,45)	(47.243,60)	(46.847,02)	(46.966,74)
Taxa de performance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	(20.536,73)	(6.140,00)	(6.585,72)	(7.101,69)	(5.618,43)	(4.710,05)	(3.278,75)
Total de Cotas	**5.537.031,00**	**5.537.031,00**	**5.537.031,00**	**5.537.031,00**	**5.537.031,00**	**5.537.031,00**	**5.537.031,00**
Total Rendimento Apurado no Mês	**337.999,10**	**367.500,29**	**362.989,67**	**311.461,94**	**(493.462,08)**	**(1.165.150,66)**	**187.087,11**
Total Rendimento Apurado no Período por Cota	**0,06**	**0,06**	**0,06**	**0,05**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Distribuído pelo gestor (por cota)	**0,06**	**0,06**	**0,06**	**0,05**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total Rendimento Acumulado					**(493.462,08)**	**(1.658.612,74)**	**(1.471.525,63)**

* DRE sintético com demonstrações após a data de alteração da gestão para HGI Capital.

DAMA11 FII
HGI Capital

Quem Somos

HGI Capital é uma gestora de investimentos especializada em ativos imobiliários e finanças estruturadas. Unimos a sólida experiência e o histórico de sucesso da nossa equipe nos mercados imobiliário e financeiro à capacidade de identificar, desenvolver e estruturar oportunidades de investimento com segurança e visão de longo prazo.

Fundada em 2019, destacamo-nos pelo rigoroso processo de seleção de ativos e por práticas de governança que asseguram o monitoramento contínuo do portfólio. Somos Aderentes ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Gestão de Recursos de Terceiros e também signatários do PRI-Principles for Responsible Investment, reforçando nosso compromisso em investir com responsabilidade.

Relacionamento com Investidores

RI da HGI Capital
E-mail: ri@hgicapital.com.br
Telefone: (62) 3414-7847

Gestor CVM

João Victor Gonçalves, CGE
Ato declaratório 21.051, de 19 de julho de 2023

Conheça a HGI Capital

hgicapital.com.br
@hgicapital
hgicapital

Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 2690 - Jardim Goiás, Goiânia - GO, 74810-180, Sala 1403

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment
Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Este material foi preparado pela HGI Capital para uso exclusivo dos cotistas do Fundo e possui fim inteiramente informativo, não devendo ser interpretado como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta de recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias de investimento por parte dos destinatários. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

HGI CAPITAL