

RELATÓRIO GERENCIAL DAMA11

JULHO 2026

HGICAPITAL

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: 868

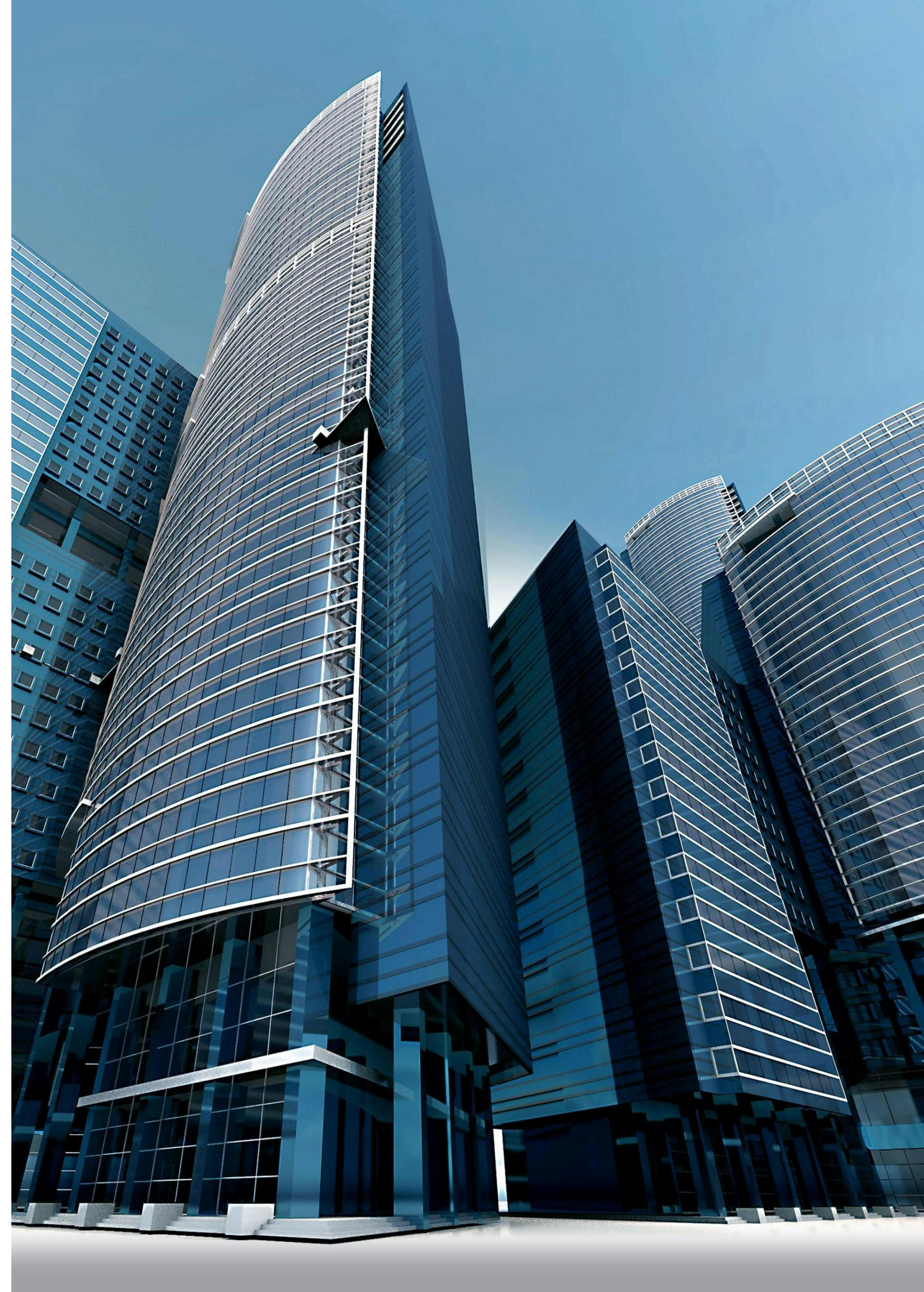
R\$ 40,25MI

PATRIMÔNIO LÍQUIDO*

R\$ 5,74

COTA DE MERCADO*

• Data-base: 31/07/2026



DAMA11 FII

Comentário do Gestor

A atual gestão assumiu o Fundo no último ano, quando sua carteira se encontrava majoritariamente alocada em cotas de outros fundos de investimento. Parte relevante desses ativos apresenta baixa liquidez e vem sendo negociados no mercado secundário a preços inferiores aos respectivos custos de aquisição. Ao longo desse período, aguardamos uma redução mais acentuada das taxas de juros e, conseqüentemente, uma recuperação da liquidez e dos preços desses ativos, o que permitiria sua alienação em condições mais favoráveis. Entretanto, diante dos desfechos recentes relacionados em especial ao cenário macroeconômico, entendemos que essa recuperação poderá demandar maior horizonte e que determinadas posições, mesmo em cenário de recuperação do mercado, tendem a persistir com baixa liquidez no médio prazo.

Ao mesmo tempo, o atual ambiente tem criado oportunidades atrativas de investimento e a Gestora possui hoje, em seu pipeline, operações que considera mais aderentes aos objetivos do Fundo. Diante disso, decidimos intensificar o rebalanceamento da carteira, reduzindo determinadas posições, ainda que com a realização de perdas provisórias, a fim de direcionar recursos a ativos com maior potencial de geração recorrente de resultados e recuperação patrimonial. Por esse motivo, o fundo não realizará distribuições de dividendos referente aos resultado do mês de julho.

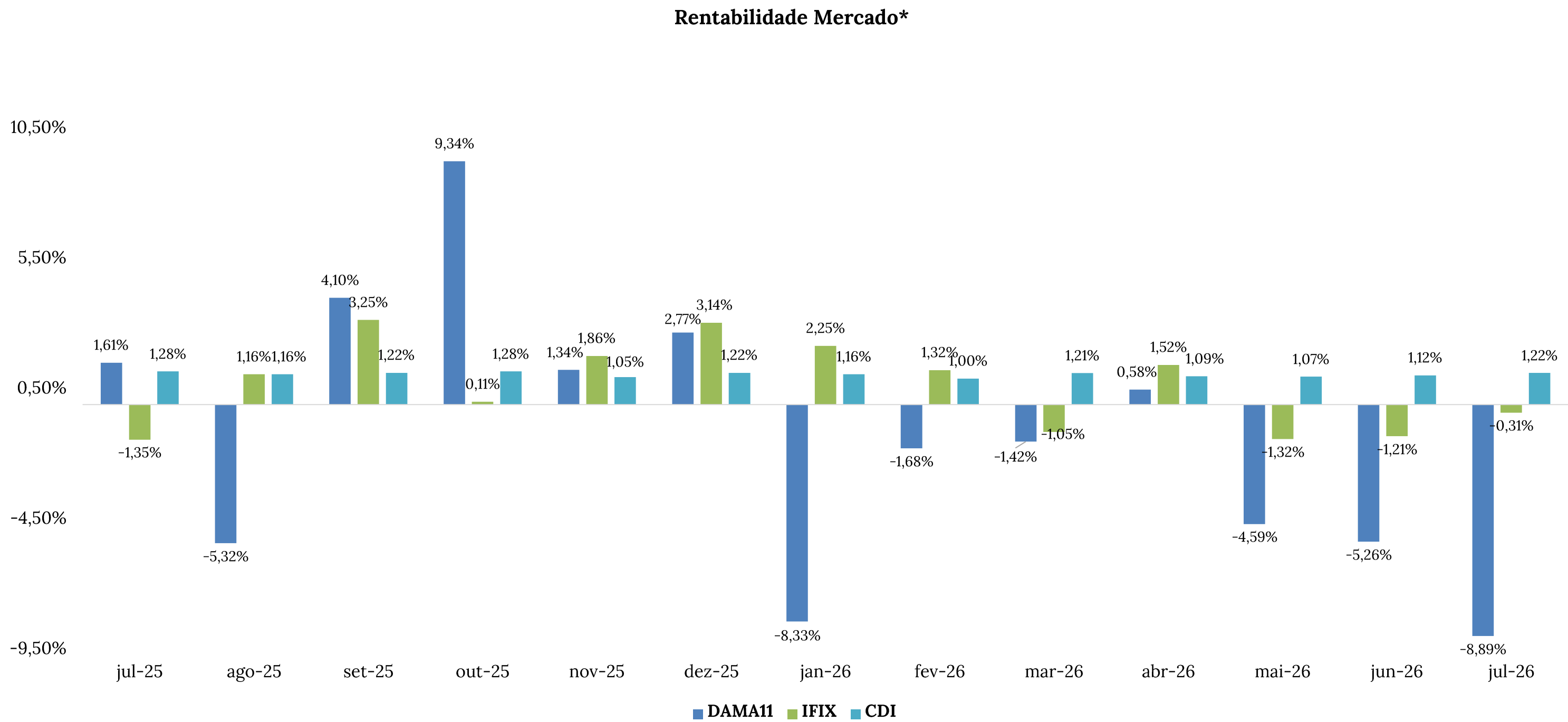
Decisões como esta nunca são simples. Seria naturalmente mais confortável preservar as distribuições, ainda que em patamares menores, e continuar aguardando uma recuperação generalizada do mercado. No entanto, entendemos que gerir exige decisões difíceis quando necessárias, para proteger e recuperar valor, e que esse momento chegou. As perdas realizadas impactam o resultado disponível para distribuição no curto prazo. Apesar disso, com recursos alocados provisoriamente em ativos cuja remuneração gira ao redor de CDI + 3,5% ao ano.

A dinâmica de desinvestimento e realocação deverá permanecer ao longo dos próximos 90 dias, período em que as distribuições poderão ocorrer de forma irregular e em níveis reduzidos, até que a nova carteira esteja efetivamente alocada. Esse movimento faz parte da evolução da estratégia do DAMA11 visando um portfólio híbrido, especialmente com maior participação em ativos de crédito, buscando maior previsibilidade e recorrência na geração de resultados.

Ao término do processo de rebalanceamento, estimamos a recuperação patrimonial do Fundo e a elevação das distribuições recorrentes para o patamar entre R\$ 0,08 e R\$ 0,10 por cota, sempre condicionada aos resultados efetivamente auferidos pelo Fundo e às condições de mercado. Seguimos conduzindo o processo com responsabilidade e convicção, conscientes dos impactos transitórios que ele poderá gerar, mas confiantes de que as decisões tomadas agora são necessárias para construir um DAMA11 mais sólido, rentável e capaz de gerar resultados recorrentes e sustentáveis aos seus cotistas.

DAMA11 FII

Resultados



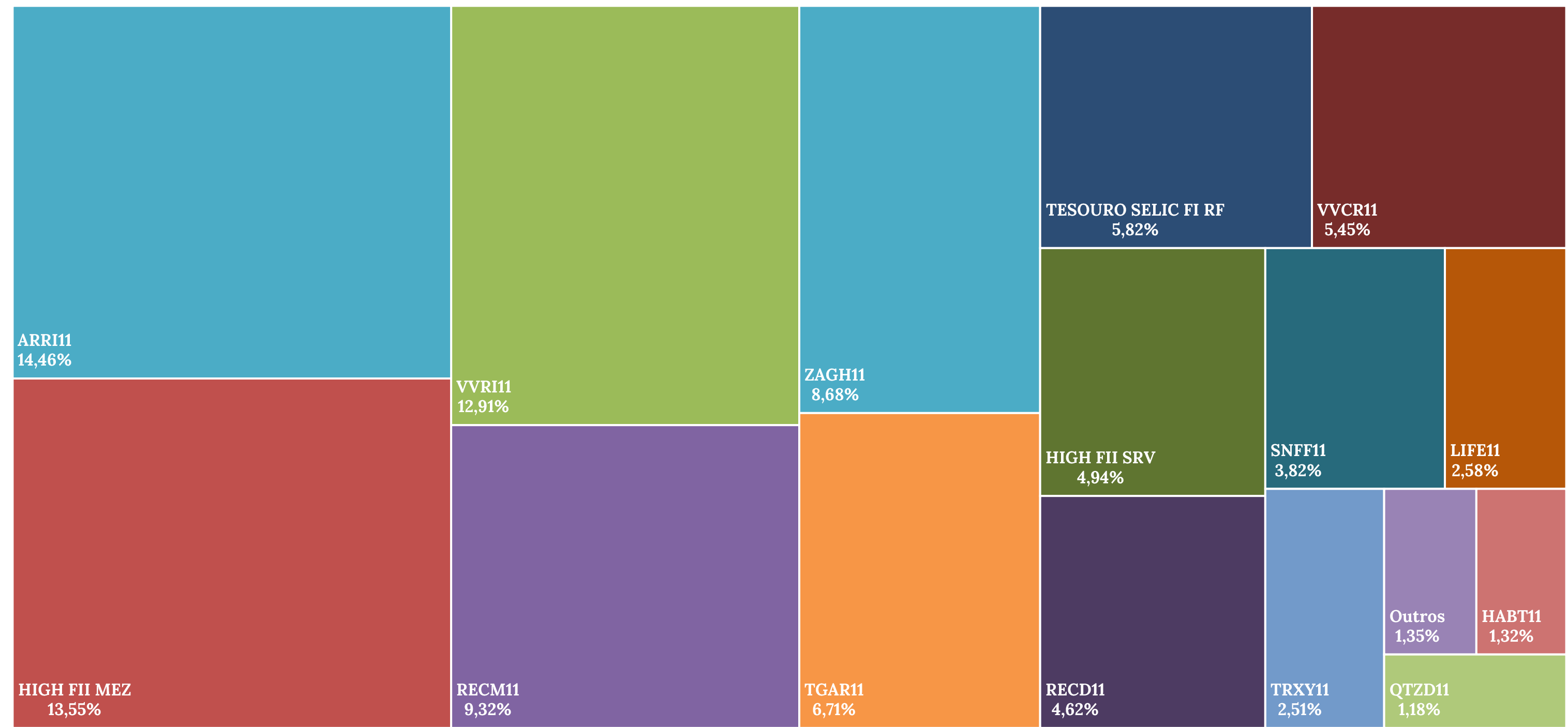
* Rentabilidade acumulada (considera distribuições) após a data de alteração da gestão para HGI Capital.

O Fundo realiza a distribuição semestral de, no mínimo, 95% dos lucros obtidos, calculados de acordo com o regime de caixa, conforme determina a legislação vigente. Isso significa que, no máximo, 5% do resultado gerado no semestre pode permanecer em caixa para fins de liquidez ou novos investimentos. A administração do Fundo tem autonomia para escolher a melhor forma de distribuir esses resultados ao longo do semestre, podendo adotar um critério de distribuição linear, com o objetivo de oferecer maior previsibilidade nos pagamentos aos investidores.

DAMA11 FII

Carteira do Fundo

(exposição percentual por ativo)



DAMA11 FII

Carteira do Fundo

(exposição financeira por ativo*)

Ativo	Tese Principal	Financeiro	% P.L.
ARRI11	Crédito Imobiliário	R\$ 5.873.918,95	14,46%
HIGH FII MEZ	Desenvolvimento Imobiliário	R\$ 5.506.226,23	13,55%
VVRI11	Renda Urbana	R\$ 5.247.544,49	12,91%
RECM11	Híbrido Diversificado	R\$ 3.789.185,52	9,32%
ZAGH11	Híbrido Diversificado	R\$ 3.525.450,65	8,68%
TGAR11	Híbrido Diversificado	R\$ 2.725.378,50	6,71%
TESOURO SELIC FI RF	Caixa/Liquidez	R\$ 2.365.778,77	5,82%
VVCR11	Crédito Imobiliário	R\$ 2.214.200,25	5,45%
HIGH FII SRV	Desenvolvimento Imobiliário	R\$ 2.006.241,30	4,94%
RECD11	Crédito Imobiliário	R\$ 1.875.801,03	4,62%
SNFF11	Fundos de Fundos (FOF)	R\$ 1.554.151,43	3,82%
LIFE11	Recebíveis Imobiliários	R\$ 1.049.994,40	2,58%
TRXY11	Híbrido Diversificado	R\$ 1.021.648,87	2,51%
HABT11	Crédito Imobiliário	R\$ 535.792,40	1,32%
QTZD11	Desenvolvimento Imobiliário	R\$ 479.840,00	1,18%
VIUR11	Renda Urbana	R\$ 271.817,28	0,67%
IRIM11	Crédito Imobiliário	R\$ 224.300,14	0,55%
ALZC11	Crédito Imobiliário	R\$ 44.461,12	0,1%
HGIC11	Crédito Imobiliário	R\$ 5.027,12	0,0%

* Valor de Mercado

DAMA11 FII

DRE

	Jan-26	Fev-26	Mar-26	Abr-26	Mai-26	Jun-26	Jul-26
Resultado na Venda (em R\$)	16.033,76	-	-	-	-	(18.588,67)	(985.971,52)
Cota de fundos imobiliários	11.937,15	-	-	-	-	(18.558,67)	(985.971,52)
Certificado de recebíveis imobiliários	4.096,61	-	-	-	-	-	-
Rendimentos, Dividendos e JCP (em R\$)	451.656,07	511.178,75	398.800,10	413.314,26	401.348,34	372.135,47	528.328,06
Cota de fundos imobiliários	451.656,07	511.178,75	398.800,10	413.314,26	401.348,34	372.135,47	390.304,86
Cotas de fundos negociadas em balcão	-	-	-	-	-	-	138.023,20
Outras receitas (em R\$)	13.553,96	7.950,02	9.994,05	10.115,29	17.349,72	13.333,28	17.039,01
Outras receitas	13.553,96	7.905,02	9.994,05	10.115,29	17.349,72	13.333,28	17.039,01
Receitas Gerais (em R\$)	481.243,79	519.128,77	408.794,15	423.429,55	418.693,19	366.880,08	(440.600,05)
Despesas (em R\$)	(64.177,90)	(55.462,35)	(70.795,05)	(55.929,26)	(55.703,52)	(55.418,14)	(52.862,03)
Taxa de administração	(49.958,69)	(50.452,70)	(50.258,32)	(49.789,26)	(49.117,80)	(48.316,45)	(47.243,60)
Taxa de performance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	(14.219,21)	(5.009,65)	(20.536,73)	(6.140,00)	(6.585,72)	(7.101,69)	(5.618,43)
Reservas e Retenções (em R\$)	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-	-
Despesas e outras provisões (em R\$)	(64.177,90)	(55.462,35)	(70.795,05)	(55.929,26)	(55.703,52)	(55.418,14)	(52.862,03)
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 Período	417.065,89	463.666,42	337.999,10	367.500,29	362.989,67	311.461,94	(493.462,08)
Total Rendimento Apurado no Período por Cota	0,08	0,08	0,06	0,06	0,06	0,05	0,00
Distribuído pelo gestor (por cota)	0,07	0,08	0,06	0,06	0,06	0,05	0,00

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

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, conseqüentemente, 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.

Signatory of:



HGICAPITAL