

Performa Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário (PEMA11)



Relatório Mensal Dezembro | 2025

O Fundo PEMA11 foi constituído para realizar investimentos em cotas subordinadas de CRI. As cotas subordinadas dos CRI distribuem recursos quando existir excedentes de ativos após o cumprimento das obrigações perante os CRI Seniores. Este Fundo não realizará reinvestimentos, portanto os valores recebidos serão integralmente distribuídos aos cotistas do Fundo.

Informações gerais do Fundo

Mês do Relatório	Dezembro/2025
Número de Cotas	552.000
Número de Cotistas	288
Valor Patrimonial	R\$32.206.652
Valor Patrimonial por Cota	R\$ 58,345
Distribuição do Mês por Cota	R\$0,7004

RELAÇÃO ANALÍTICA DOS CRI

Outubro/2025

										Informações Contábeis				Informações Gerenciais			
	Emissor	Ativo	CRI	SÉRIE	Indexador	Qte Total	Qtde Fundo PEMA11	Regime de Pgto	VP CRI SR	Recebíveis	Saldo em Caixa (último dia do mês)	Valor dos bens retomados	Vir. de Avaliação BNDU	Atraso não contabilizado (*)	Valor de Venda BNDU a 70%	Diferença da Venda de bens retomados (**)	
1	Brazilian Securities	10I0020235	181	Júnior	IGPM	21	10	Exclusivo	-	4.769.439	940.935	1.484.684	2.035.000	392.449	1.424.500	(60.184)	
2	Brazilian Securities	10K0024721	186-187	Sênior e Júnior	IGPM	4	1	Pró-Rata	(3.596.284)	2.218.419	22.518	240.712	500.000	260.222	350.000	109.288	
3	Brazilian Securities	10L0027046	194-195	Sênior e Júnior	IGPM	7	3	Pró-Rata	(9.794.054)	3.530.856	137.016	69.345	188.000	2.213.822	131.600	62.255	
4	Brazilian Securities	11A0022964	199-200	Sênior e Júnior	IGPM	9	4	Sequencial	(2.287.778)	125.032	24.005	596.000	725.000	91	507.500	(88.500)	
5	Brazilian Securities	11A0027577	202	Júnior	IGPM	15	6	Exclusivo	-	16.242.291	178.144	87.842	350.000	4.253.409	245.000	157.158	
6	Brazilian Securities	11C0034567	217-218	Sênior e Júnior	IGPM	4	1	Exclusivo	-	5.688.833	130.806	606.771	970.000	432.158	679.000	72.229	
7	Brazilian Securities	11C0034300	219-220	Júnior	IGPM	7	3	Exclusivo	-	881.965	150.146	328.000	350.000	274.430	245.000	(83.000)	
8	Brazilian Securities	11C0035214	222	Júnior	IGPM	3	1	Exclusivo	-	669.329	11.665	268.398	1.000.000	16.311	700.000	431.602	
9	Brazilian Securities	11D0026636	227	Júnior	IGPM	7	3	Exclusivo	-	3.947.195	177.308	569.786	1.045.000	1.170.829	731.500	161.714	
10	Brazilian Securities	11E0026005	234	Júnior	IGPM	7	3	Exclusivo	-	1.852.791	176.766	264.583	968.000	22.677	677.600	413.017	
11	Brazilian Securities	11F0034536	240-241	Sênior e Júnior	IGPM	4	2	Sequencial	(505.678)	3.240.842	40.365	-	-	1.034.712	-	-	
12	Brazilian Securities	11F0039678	243	Júnior	PRE	6	2	Exclusivo	-	2.188.587	884.343	594.543	618.000	1.421.268	432.600	(161.943)	
13	Brazilian Securities	11F0039956	246	Júnior	IGPM	18	8	Exclusivo	-	839.838	2.774	1.077.897	2.877.000	1.662.849	2.013.900	936.003	
14	Brazilian Securities	11H0020280	253-254	Sênior e Júnior	IGPM	8	3	Exclusivo	-	10.010.329	126.963	233.328	648.000	728.982	453.600	220.272	
15	Brazilian Securities	11H0022435	255-256	Sênior e Júnior	PRE	16	7	Sequencial	(1.517.979)	3.754.672	407.531	110.058	530.000	1.000.512	371.000	260.942	
16	Brazilian Securities	11I0017007	258	Júnior	IGPM	4	1	Exclusivo	-	6.281.278	104.583	-	-	1.266.599	-	-	
17	Brazilian Securities	11I0019327	259-260	Sênior e Júnior	IGPM	5	3	Sequencial	(4.740.934)	507.367	93.433	584.000	1.357.000	26.317	949.900	365.900	
18	Brazilian Securities	11J0012951	262	Júnior	IGPM	11	6	Exclusivo	-	5.300.036	286.142	379.700	2.570.000	715.963	1.799.000	1.419.300	
19	Brazilian Securities	11J0018310	264	Júnior	PRE	12	6	Exclusivo	-	1.535.174	78.392	1.029.711	1.594.000	810.011	1.115.800	86.089	
20	Brazilian Securities	11K0018243	269-270	Sênior e Júnior	IGPM	9	5	Sequencial Definitivo	(2.832.563)	7.770.591	245.523	2.960.463	2.618.000	726.769	1.832.600	(266.263)	
21	Brazilian Securities	11L0019395	275	Júnior	IGPM	9	2	Exclusivo	-	9.544.284	148.443	767.281	1.160.000	2.810.402	812.000	44.719	
22	Brazilian Securities	11L0019402	277	Júnior	PRE	7	4	Exclusivo	-	236.068	50.284	-	-	1.245	-	-	
TOTAL									(25.275.270)	91.135.218	4.418.086	12.253.103	22.103.000	21.242.027	15.472.100	4.080.597	

(*) Valor potencial total esperado quando da recuperação do respectivo atraso, se houver.
(**) Valor potencial total esperado na venda dos Bens Retomados, em função do seu valor de avaliação (premissa 70%), em comparação ao valor contábil.

Os valores apurados são baseados nas informações recebidas da Securitizadora ou disponibilizados no site, com defasagem de dois meses da divulgação do Relatório.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

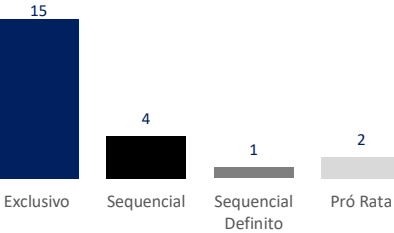
Tipo de Indexação CRI

Indexador	Total
IGP-M	18
Pré-Fixado	4



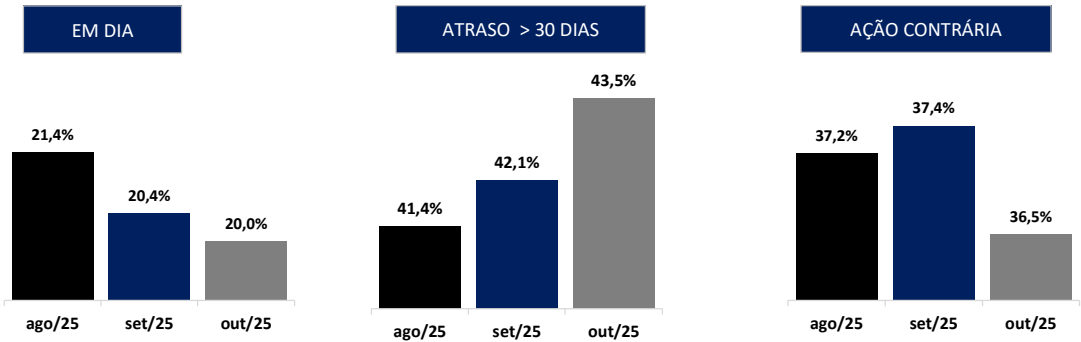
Regime de Pagamento

Regime	Total
Exclusivo	15
Sequencial	4
Sequencial Definitivo	1
Pró Rata	2



INADIMPLÊNCIA FECHAMENTO OUTUBRO/25

Distribuição da Carteira por Faixa de Atraso

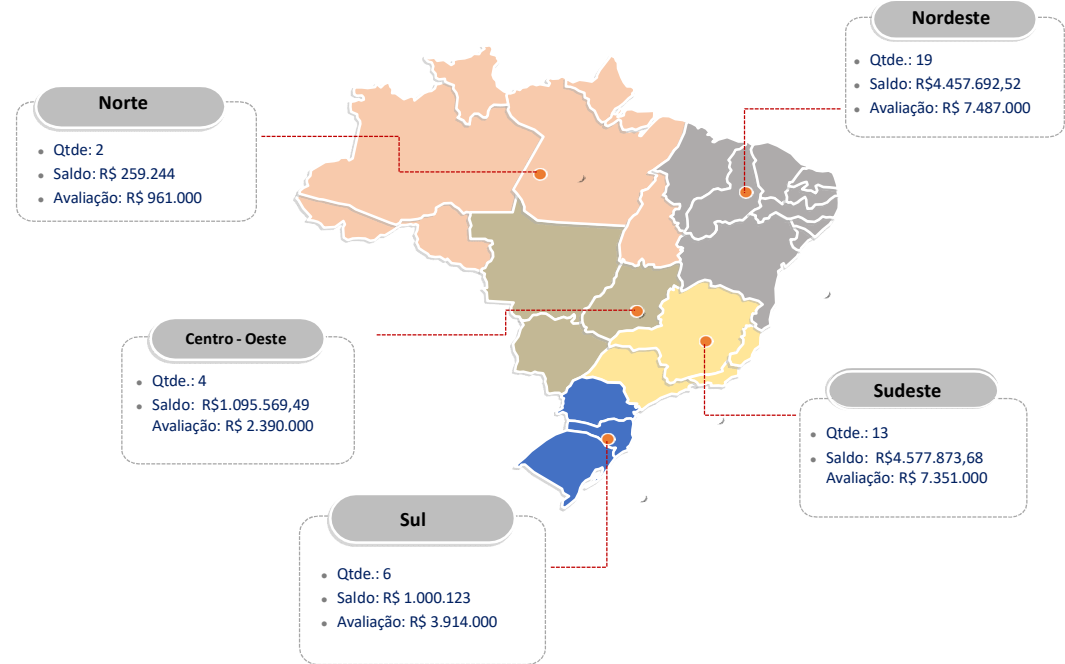


Fonte: Brazilian Securities Companhia de Securitização. As informações são recebidas com defasagem de dois meses da divulgação do relatório.

Legenda Gráfico Regime de Pagamento

- Exclusivo:** Pagamento somente dos CRI Júnior (JR) (CRI Sênior (SR) Liquidado).
- Sequencial:** Pagamento somente dos CRI SR atendendo aos critérios de apuração. Os CRI JR terão seus pagamentos suspensos temporariamente e seus juros incorporados mensalmente ao saldo devedor durante todo período.
- Sequencial Definitivo:** Pagamento somente dos CRI SR. Os pagamentos das obrigações relativas as séries dos CRI Júnior estão sujeitas ao pagamento integral das séries de CRI Sênior.
- Pró Rata:** Pagamento dos CRI SR e JR atendendo aos critérios dispostos no Termo de Securitização.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS BENS RETOMADOS (SALDOS CONTÁBEIS - OUTUBRO/25)



LEGENDA

Qtde.: quantidade de imóveis
Saldo: valor do saldo contábil
Avaliação: valor de avaliação contábil

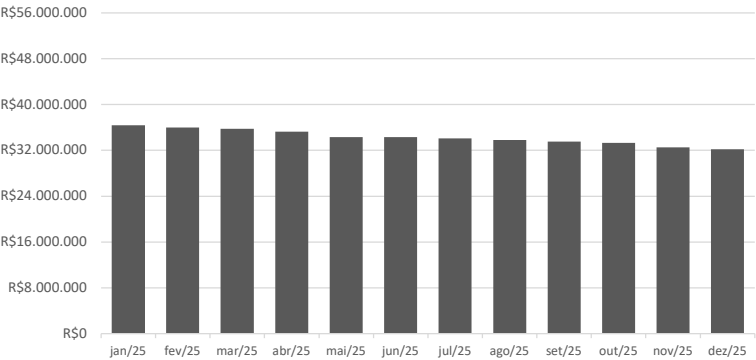
POSIÇÃO GERAL ATIVOS E PASSIVOS

Outubro/2025	
PASSIVO	Outubro/25
VP CRI Sênior	R\$25.275.270
AJUSTE	R\$9.320.951
TOTAL	R\$15.954.319
ATIVOS Contábil	
VP da Carteira	R\$91.135.218
Caixa	R\$4.418.086
Valor contábil dos bens retomados	R\$12.253.103
TOTAL	R\$107.806.406
ATIVOS Gerencial	
Diferença da Venda de bens retomados (*)	R\$4.080.597
Atraso não contabilizado (**)	R\$21.242.027
TOTAL	R\$25.322.625
TOTAL DE ATIVOS	R\$133.129.031,24
SOMA DOS ATIVOS PARA PGT CRI JR	R\$117.174.712,30
SOMA DOS ATIVOS DO FUNDO (PEMA11)	R\$46.131.232,85

LEGENDA
(*) Valor potencial total esperado na venda dos Bens Retomados, em função do seu valor de avaliação (premissa 70%), em comparação ao valor contábil.
(**) Valor potencial total esperado quando da recuperação do respectivo atraso, se houver.

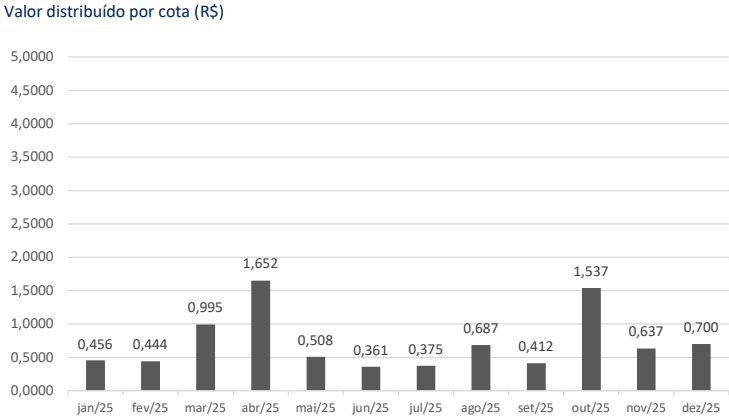
INFORMAÇÕES DO FUNDO PERFORMA

Patrimônio Líquido

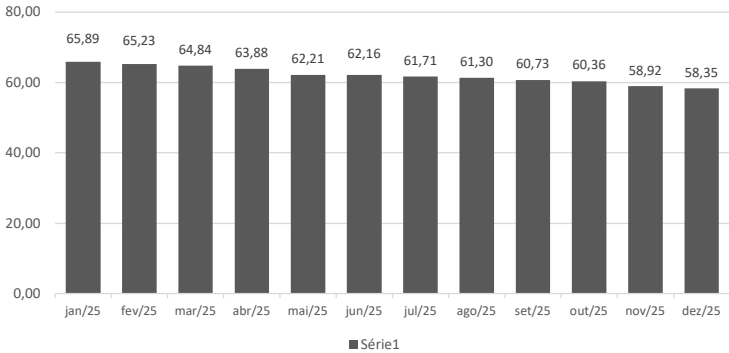


Fonte: CVM, Documento Informe Estruturado (Periodicidade Mensal) e Documento Rendimento e Amortizações

Distribuição Mensal em R\$



Valor da cota no fechamento do mês



10. DISCLAIMERS

A Axis Serviços Financeiros atua como prestadora de serviços contratada pelo Fundo, para fins de acompanhamento dos CRI e geração de informações gerenciais complementares. A Axis não atua como Gestor ou Administrador de qualquer ativo.

As informações utilizadas para geração deste relatório foram prestadas pela Securitizadora ou coletadas no site da CVM. Não garantimos a acuracidade das informações recebidas, que pode sofrer alteração a qualquer tempo.

As informações contidas neste relatório são meramente informativas, não devendo ser consideradas como uma opinião ou indicação de compra ou venda de qualquer ativo. Não foram consideradas eventuais provisões ou outras situações não previstas. Algumas informações são estimativas baseadas em determinadas premissas. A sua utilização precisa considerar o contexto definido pela respectiva premissa.

É importante destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas.

