

Performa Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário (PEMA11)



Relatório Mensal | Janeiro | 2026

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	Janeiro/2026
Número de Cotas	552.000
Número de Cotistas	288
Valor Patrimonial	R\$31.861.523
Valor Patrimonial por Cota	R\$ 57,720
Distribuição do Mês por Cota	R\$0,3097

RELAÇÃO ANALÍTICA DOS CRI

Novembro/2025

										Informações Contábeis		Informações Gerenciais			
Emissor	Ativo	CRI	SÉRIE	Indexador	Qte Total	Qtde Fundo PEMA11	Regime de Pgto	VP CRI SR	Receíveis	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	-	4.790.697	764.961	1.484.684	2.035.000	392.772	1.424.500	(60.184)
2 Brazilian Securities	10K0024721	186-187	Sênior e Júnior	IGPM	4	1	Pró-Rata	(3.626.271)	2.087.159	153.330	240.712	500.000	252.556	350.000	109.288
3 Brazilian Securities	10L0027046	194-195	Sênior e Júnior	IGPM	7	3	Pró-Rata	(9.884.088)	3.522.937	155.167	69.345	188.000	2.213.366	131.600	62.255
4 Brazilian Securities	11A0022964	199-200	Sênior e Júnior	IGPM	9	4	Sequencial	(2.305.310)	121.273	28.293	596.000	725.000	38	507.500	(88.500)
5 Brazilian Securities	11A0027577	202	Júnior	IGPM	15	6	Exclusivo	-	16.339.933	189.048	87.842	350.000	4.253.501	245.000	157.158
6 Brazilian Securities	11C0034567	217-218	Sênior e Júnior	IGPM	4	1	Exclusivo	-	5.751.571	69.077	606.771	970.000	432.380	679.000	72.229
7 Brazilian Securities	11C0034300	219-220	Júnior	IGPM	7	3	Exclusivo	-	859.063	173.491	328.000	350.000	274.528	245.000	(83.000)
8 Brazilian Securities	11C0035214	222	Júnior	IGPM	3	1	Exclusivo	-	669.376	10.077	268.398	1.000.000	16.311	700.000	431.602
9 Brazilian Securities	11D0026636	227	Júnior	IGPM	7	3	Exclusivo	-	3.910.730	123.448	569.786	1.045.000	1.170.781	731.500	161.714
10 Brazilian Securities	11E0026005	234	Júnior	IGPM	7	3	Exclusivo	-	1.833.558	128.446	264.583	968.000	23.708	677.600	413.017
11 Brazilian Securities	11F0034536	240-241	Sênior e Júnior	IGPM	4	2	Sequencial	(496.333)	3.226.446	38.110	-	-	1.036.056	-	-
12 Brazilian Securities	11F0039678	243	Júnior	PRE	6	2	Exclusivo	-	2.181.523	723.612	594.543	618.000	1.417.218	432.600	(161.943)
13 Brazilian Securities	11F0039956	246	Júnior	IGPM	18	8	Exclusivo	-	840.002	2.784	1.077.897	2.877.000	1.662.883	2.013.900	936.003
14 Brazilian Securities	11H0020280	253-254	Sênior e Júnior	IGPM	8	3	Exclusivo	-	9.870.920	281.865	233.328	648.000	729.071	453.600	220.272
15 Brazilian Securities	11H0022435	255-256	Sênior e Júnior	PRE	16	7	Sequencial	(1.499.057)	3.688.822	447.175	110.058	530.000	1.000.384	371.000	260.942
16 Brazilian Securities	11I0017007	258	Júnior	IGPM	4	1	Exclusivo	-	6.302.224	86.187	-	-	1.266.132	-	-
17 Brazilian Securities	11I0019327	259-260	Sênior e Júnior	IGPM	5	3	Sequencial	(4.779.422)	504.681	97.910	584.000	1.357.000	26.398	949.900	365.900
18 Brazilian Securities	11J0012951	262	Júnior	IGPM	11	6	Exclusivo	-	5.185.174	247.571	379.700	2.570.000	716.615	1.799.000	1.419.300
19 Brazilian Securities	11J0018310	264	Júnior	PRE	12	6	Exclusivo	-	1.515.897	85.821	1.029.711	1.594.000	809.894	1.115.800	86.089
20 Brazilian Securities	11K0018243	269-270	Sênior e Júnior	IGPM	9	5	Sequencial Definitivo	(2.810.653)	7.784.822	424.718	2.960.463	3.911.000	726.625	2.737.700	(222.763)
21 Brazilian Securities	11L0019395	275	Júnior	IGPM	9	2	Exclusivo	-	9.580.916	152.949	767.281	1.160.000	2.810.172	812.000	44.719
22 Brazilian Securities	11L0019402	277	Júnior	PRE	7	4	Exclusivo	-	228.060	51.780	-	-	1.167	-	-
TOTAL									(25.401.132)	90.795.783	4.435.820	12.253.103	23.396.000	21.232.554	4.124.097

(*) 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

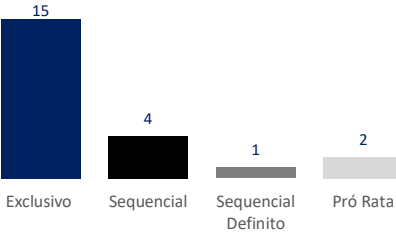
Tipo de Indexação CRI

Indexador	Total
IGP-M	18
Pré-Fixado	4



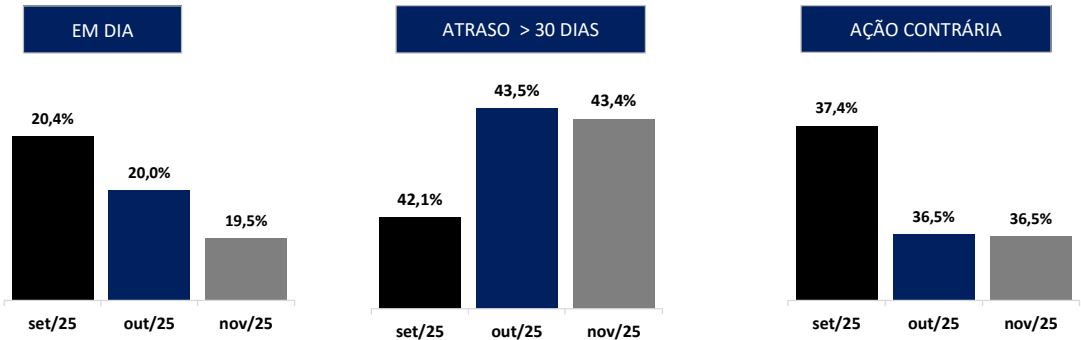
Regime de Pagamento

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



INADIMPLÊNCIA FECHAMENTO NOVEMBRO/25

Distribuição da Carteira por Faixa de Atraso

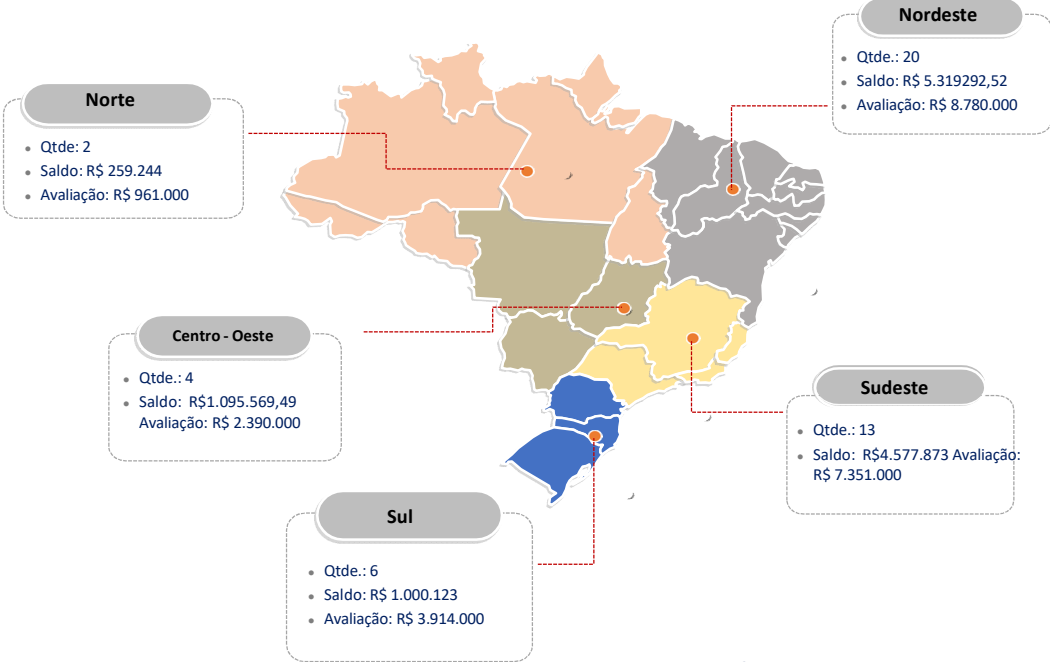


Fonte: Brazilian Securities Companhia de Securitização. As informações são recebidas com defasagem de dois meses da divulgação do relatório.

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 - NOVEMBRO/25)



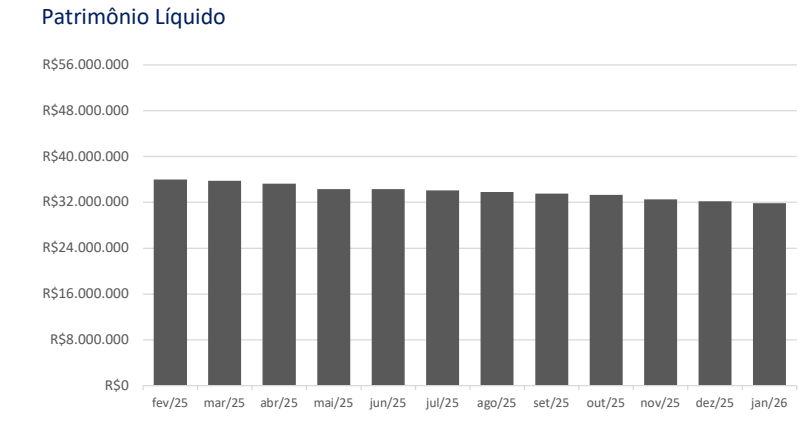
LEGENDA
Qtde.: quantidade de imóveis
Saldo: valor do saldo contábil
Avaliação: valor de avaliação contábil

POSIÇÃO GERAL ATIVOS E PASSIVOS

Novembro/2025	
PASSIVO	Novembro/25
VP CRI Sênior	R\$25.401.132
AJUSTE	R\$9.492.981
TOTAL	R\$15.908.151
ATIVOS Contábil	
VP da Carteira	R\$90.795.783
Caixa	R\$4.435.820
Valor contábil dos bens retomados	R\$12.253.103
TOTAL	R\$107.484.705
ATIVOS Gerencial	
Diferença da Venda de bens retomados (*)	R\$4.124.097
Atraso não contabilizado (**)	R\$21.232.554
TOTAL	R\$25.356.651
TOTAL DE ATIVOS	R\$132.841.356,80
SOMA DOS ATIVOS PARA PGT CRI JR	R\$116.933.205,98
SOMA DOS ATIVOS DO FUNDO (PEMA11)	R\$46.036.626,49

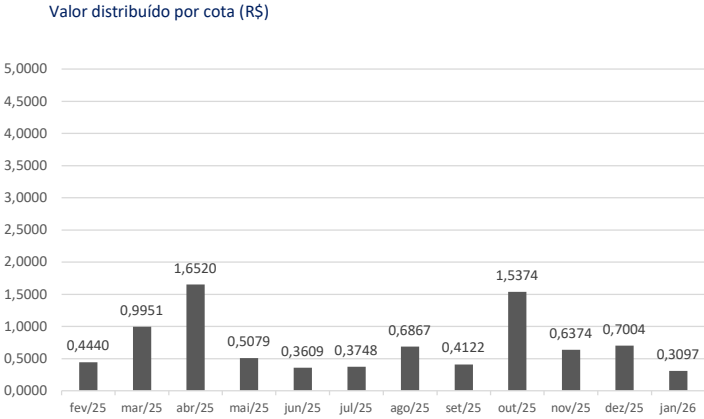
LEGENDA
(*) Valor potencial total esperado na venda dos Bens Retomados, em função do seu valor de avaliação (premissa 70%), em comparação ao valor contábil.
(**) Valor potencial total esperado quando da recuperação do respectivo atraso, se houver.

INFORMAÇÕES DO FUNDO PERFORMA

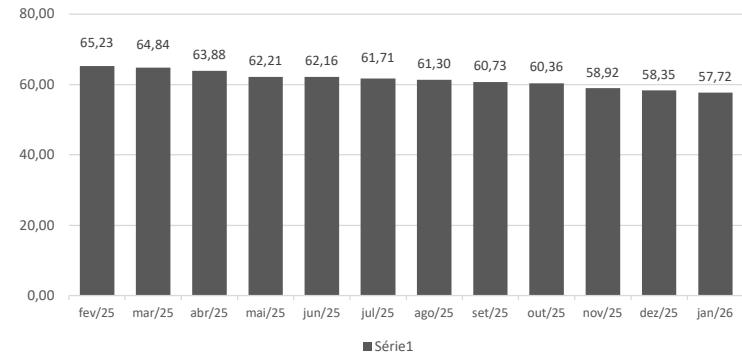


Fonte: CVM, Documento Informe Estruturado (Periodicidade Mensal) e Documento Rendimento e Amortizações

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.

