

SECME – COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(anteriormente denominada Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários)

C.N.P.J.: 07.119.838/0001-48 - Companhia Aberta

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600 - 12º Andar - Parte - CEP 04538-132 - Itaim Bibi - São Paulo - Telefone: (011) 4502.3153

Relatório da Administração				
junho de 2014 emitiu a 1ª série da 4ª emissão no montante de R\$50.000.000; (v) Em 30 de setembro de 2016 emitiu a 1ª série da 5ª emissão no montante de R\$150.000.000; (vi) Em 06 de dezembro de 2016 emitiu as 1ª e 2ª séries da 6ª emissão no montante de R\$ 200.000.000; (vii) Em 21 de dezembro de 2016 emitiu a 1ª série da 7ª emissão no montante de R\$30.000.000; (viii) Em 09 de maio de 2018 emitiu a 1ª série da 8ª emissão no montante de R\$390.000.000; (ix) Em 14 de agosto de 2018 emitiu as 1ª e 2ª séries da 9ª emissão no montante de R\$110.000.000; (x) Em 07 de outubro de 2019 emitiu a 1ª série da 10ª emissão no montante de R\$50.000.000. Resgates antecipados efetuados pela Companhia: (i) Em 2 de junho de 2014 efetuou o resgate parcial da 1ª série da 1ª emissão no montante de R\$226.800.000; (ii) Em 10 de março de 2015 efetuou o resgate antecipado total da 1ª série da 3ª emissão no montante de R\$130.000.000. Conforme eventos extraordinários relacionados acima o cronograma de pagamentos das operações, em 31 de dezembro de 2022 os CRI				

Balanco Patrimonial Levantado em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 - (Em Reais R\$)				
ATIVO	Notas	2022	2021	
Circulante				
Caixa e Equivalentes de Caixa	3	40.873	13.466	
Impostos e contribuições a compensar	5	10.428	37	
		51.301	13.503	
Não Circulante				
Realizável a longo prazo				
Impostos e contribuições a compensar	5	2.593	2.593	
		2.593	2.593	
Total do ativo				
		53.894	16.096	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Reais R\$)				
	Nota	Capital Explicativa	Capital Social	
Em 31 de dezembro de 2020				
			929.189	
Aumento de capital	9.a)		326.335	
Redução de capital	9.a)		(871.000)	
Lucro/(Prejuízo) do período			-	
Em 31 de dezembro de 2021				
			384.524	
Aumento de capital	9.a)		456.745	
Redução de capital	9.a)		(271.943)	
Lucro/(Prejuízo) do período			-	
Em 31 de dezembro de 2022				
			569.326	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto Operacional: A Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (Companhia) constituída em 14 de setembro de 2004, por meio de Assembleia Geral de Constituição, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) com o nº 01972-0 tem por atividade a aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário e na emissão e colocação de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com suas atividades. Em 07 de dezembro de 2022, através de Instrumento de compra e venda a Cyrela Brazil Realty S.A. e a Cybra de Investimento Imobiliário Ltda vendem a Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários para a CashMe Soluções Financeiras S.A. Na mesma data por meio de Assembleia Geral Extraordinária houve alteração da razão social da companhia para **SECME – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários**. A Companhia tem como principal atividade a aquisição de cédulas de créditos imobiliários e/ou cédulas de créditos bancários, e sua securitização através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) para a CashMe “Holding”, suas coligadas e controladas. **1.1. Estratégia Operacional:** A Companhia possui operações com emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) ocorridas em: • 14 de junho de 2011: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 900 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 1ª emissão, com valor unitário de R\$300.000, totalizando R\$270.000.000; Em 2 de junho de 2014, a Companhia efetuou o resgate no montante de R\$ 226.800.000 e resgatando 144 CRIs nominativos com vencimento em 01 de junho de 2023, restando 244 CRIs nominativos e escriturais; • 09 de maio de 2016: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 300.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 6ª emissão, com valor unitário de R\$ 1.000. Em 31 de dezembro de 2022, já haviam sido integradas 390.000 CRIs, totalizando R\$ 390.000.000 com vencimento em 09 de junho de 2022; • 14 de agosto de 2018: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 110.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª e 2ª série da 9ª emissão, com valor unitário de R\$ 1.000, totalizando R\$ 110.000.000 com vencimento em 16 de agosto de 2022; • 25 de setembro de 2019: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 50.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 10ª emissão, em 07 de outubro de 2019 ocorreu a 1ª integralização de 18.000 unidades com valor unitário de R\$ 1.000, em 26 de junho de 2020 ocorreu a 2ª integralização de 16.000 unidades com o valor unitário de R\$ 927,26, em 30 de setembro de 2020 ocorreu a 3ª integralização de 16.000 com o valor unitário de R\$ 852,81. Em 31 de dezembro de 2022, já haviam sido integradas 50.000 CRIs, totalizando R\$ 45.076.135 com vencimentos até 12 de outubro de 2022. Conforme definido no Termo de Securitização, os CRIs da 1ª série da 1ª emissão contaram com garantia representada pela cessão fiduciária referente aos direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciárias, ou seja, da controladora Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”) ou das investidas da Cyrela, e direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias, pelas cedentes fiduciárias ou pela Cyrela, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento de tais valores, nos termos do contrato de cessão fiduciária. O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deve ser igual ou superior a 110%. Os CRIs da 1ª emissão têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de cédulas de crédito bancário (“CCB”), os CRIs da 8ª emissão têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Cyrela, os CRIs da 9ª emissão têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de CCB de emissão da Cury Construtora e Incorporadora S/A e os CRIs da 10ª emissão têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes de CCB Imobiliária onde a José Celso Gontijo Engenharia S.A. figura como devedor, e cessão de créditos imobiliários oriundos de repasses de financiamentos imobiliários. A Companhia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma da seção III da Lei nº 14.430/22, com a nomeação da Simplifici Pavanini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, como agente fiduciário. Os créditos imobiliários e a garantia obtida do Regime Fiduciário são destacados do patrimônio da Companhia, e passaram a constituir patrimônio destinado exclusivamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário. Os CRIs são admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP), e o sistema bovespaf da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Em 31 de dezembro de 2022, os créditos vinculados à 1ª série da 1ª, 8ª e 9ª emissões, assim como da 2ª série da 9ª emissão de CRI permaneceram adimplentes. Para a continuidade das operações, as despesas da Companhia estão sendo e serão custeadas pela acionista majoritária e controladora CashMe.

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e Resumo das Principais Práticas Contábeis Adotadas: 2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras. ii) Declaração de Conformidade: As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis no Brasil. A administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e somente ela, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

ii) Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias: As demonstrações financeiras do exercício foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da CVM e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC. As demonstrações financeiras do exercício foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis. Todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras do exercício estão expressos em reais (R\$), exceto quando indicado de outro modo. **iii) Informações por segmento:** A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requerida pelo pronunciamento técnico CPC 22 - Informações por Segmento. **iv) Moeda funcional e**

moeda de apresentação: Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as demonstrações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **v) Instrumento financeiro: vi) Ativos financeiros não derivativos:** Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR). De acordo com o CPC 48, o ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado pela Companhia, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimento. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e as mudanças desses ativos são reconhecidas no resultado dos períodos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo através de outros resultados abrangentes (VJORA). De acordo com o CPC 48, o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo através de outros resultados abrangentes se ambas as seguintes condições forem atendidas: (i) é mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e impairment são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em outros resultados abrangentes (ORA). No desconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado. **Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são medidos através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável. **Passivos financeiros não derivativos:** São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas. **vii) Desreconhecimento: Ativos financeiros:** A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia não transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro. **Passivos financeiros:** A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. No desconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado. **vii) Imposto de renda e contribuição social:** A provisão para o imposto de renda é constituída à alíquota-base de 15% do lucro tributável, acrescida do adicional de 10%, quando aplicável, e inclui incentivos fiscais, cuja opção é formalizada na declaração de rendimentos, e a contribuição social é constituída à alíquota-base de 9% do lucro tributável. Consideram-se ainda a limitação de 30% do lucro real para a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social. **Impostos diferidos:** Os impostos diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada período de relatório, e quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado. Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos. De acordo com o disposto na regulamentação vigente, os créditos tributários são registrados na medida em que se considera provável sua recuperação em base à geração de lucros tributáveis futuros. Adicionalmente, conforme requerido pela legislação fiscal, os juros sobre o capital próprio devem contar a redução da base de cálculo pelos impactos fiscais reconhecidos na rubrica de imposto de renda e contribuição social. **viii) Resultado por ação:** O lucro básico por ação é calculado dividindo o lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o período, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição, quando aplicável. O lucro diluído por ação é calculado dividindo o lucro líquido atribuível aos acionistas controladores pela média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são consideradas ações potenciais. Os valores comparativos devem ser ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrerem depois das datas dos ba-

A DIRETORIA	
DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09	
Declaramos, na qualidade de diretores da SecMe - Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.	
São Paulo, 09 de março de 2023.	
A Diretoria	

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	
Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da SECME – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (anteriormente denominada Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários) São Paulo – SP	
Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras da SECME – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Companhia”), em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da SECME – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Companhia”) em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião: Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais Assuntos de Auditoria (PAA): Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Receitas de serviços prestados: Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, a principal atividade da Companhia é a aquisição e a securitização de Certificado de Recebíveis Imobiliários. No âmbito de sua atividade, conduz a estruturação, emissão e a colocação das operações de securitização. Além disso, é a responsável pelo gerenciamento destes recebíveis, bem como os respectivos pagamentos aos investidores. Devido à relevância desta transação para a Companhia, e o gerenciamento do reconhecimento, mensuração e adequação das operações divulgadas como informações complementares, consideramos este assunto relevante para a nossa auditoria. Esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, tendo em vista ser o processo de reconhecimento de receitas, além de área crítica e de risco, tratar-se de rubrica	

de significativo impacto nas demonstrações financeiras da Companhia, sendo os procedimentos de auditoria de maior complexidade, dado ao tempo envolvido na análise das operações, leitura de contratos, entre outros aspectos.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras: Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) exame dos lastros por amostragem; (ii) recálculo do passivo de emissão de acordo com os princípios constantes em Termo de Securitização; e (iii) exame da liquidação financeira tanto das baixas dos recebíveis quanto das amortizações dos passivos de emissão. Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para o reconhecimento e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários e a respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras da Companhia.**Ênfase: Continuidade operacional:** Chamamos atenção à Nota nº 1.1 referente à posição estratégica operacional da Companhia para que seja mantida a continuidade. Considerando que os saldos do ativo circulante são insuficientes para o pagamento do passivo circulante, as operações estão sendo custeadas pela acionista majoritária e controladora CashMe. Nossa opinião não contém modificação em função desse assunto. **Outros assuntos: Demonstrações de Valor Adicionado (DVA):** As Demonstrações de Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações de valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor:** A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, apa-

la Companhia totalizavam R\$ 60.777.110. **Resultados e Patrimônio Líquido:** A Companhia encerrou o período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2022 com patrimônio líquido/passivo descoberto) de R\$24.545 (Vinte e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), tendo sido destacado R\$ 562.951 (Quinhentos e sessenta e dois mil, novecentos e cinquenta e um reais) de prejuízo. Em decorrência da estrutura operacional da Companhia, as despesas operacionais, estão sendo e serão custeadas pela acionista majoritária e controladora CashMe, através de aportes de caixa, por meio de adiantamento futuro de aumento de capital. Dessa forma, garantido a liquidez financeira e continuidade em suas atividades. **Perspectivas Operacionais:** A Companhia pretende manter o seu papel de suporte em operações de securitização da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”). Por pertencer ao mesmo grupo econômico da Cyrela, a Companhia poderá ter acesso a volumes significativos de créditos imobiliários que sejam

originados por tais empresas e, observadas condições equitativas e de mercado nas operações a serem realizadas, a Companhia terá oportunidade de desenvolver um importante diferencial competitivo no segmento de incorporação. **Relacionamento com os Auditores Independentes:** Em conformidade com a Instrução CVM nº 391, de 14 de janeiro de 2003, informamos que os auditores independentes da Companhia, Grant Thornton Auditores Independentes, não prestaram à SECME - Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, durante o período findo em 31 de dezembro de 2022, outros serviços que não os de auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

São Paulo, 09 de março de 2023.

A Administração.

Demonstrações dos Resultados do Exercício para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em Reais R\$)			
	Notas	2022	2021
Receita Bruta Operacional			
Prestação de serviços e outras		21.862	29.150
		21.862	29.150
Deduções da Receita Bruta		(3.115)	(4.154)
Receita Líquida Operacional		18.747	24.996
Da prestação de serviços		-	-
Custo das Vendas e Serviços Realizados		-	-
Lucro Bruto Operacional	10	18.747	24.996
Despesas Operacionais		(238.792)	(48.126)
Despesas gerais e administrativas	11	(233.954)	(42.350)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais		(4.838)	(5.776)
Lucro/(Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro		(220.045)	(23.130)
Resultado Financeiro		(342.906)	(248.813)
Despesas financeiras	12	(346.632)	(249.125)
Receitas financeiras	12	3.726	312
Lucro/(Prejuízo) do Exercício		(562.951)	(271.943)
Lucro/(Prejuízo) por Ação (Básico e Diluído)		(1,04559)	(0,94691)
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras			
Demonstrações dos Resultados Abrangentes para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 - (Em Reais R\$)			
	2022	2021	
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício das Operações Continuadas			
	(562.951)	(271.943)	
Outros resultados abrangentes	-	-	
Resultado Abrangente Total do Exercício	(562.951)	(271.943)	
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras			

(Em reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

lanços, mas antes da autorização para emissão das demonstrações financeiras, os cálculos por ação das demonstrações financeiras são baseados no novo número de ações. **viii) Provisões contingenciais:** As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legais e constituídas) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. Uma provisão para passivos contingentes é reconhecida quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para liquidação das obrigações. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando algum ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável. **2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis:** As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras intermediárias.

3. Caixa e Equivalentes de Caixa: A Companhia possui caixa e equivalentes de caixa relativos a saldos bancários disponíveis. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo está representado por R\$ 40.873 (Em 31 de dezembro de 2021, o saldo era de R\$13.466).

4. Impostos e Contribuições a Compensar: Em 31 de dezembro de 2022, o saldo está representado por R\$ 13.021 (sendo R\$ 10.428 a curto prazo e R\$ 2.593 a longo prazo) e refere-se substancialmente, a créditos a compensar de períodos anteriores, o prazo para repetição de indébito relativo a saldos negativos de IRPJ ou CSL, é de cinco anos contados da data final no período de apuração a que se refere o crédito (Em 31 de dezembro de 2021, o saldo era de R\$2.630).

5. Fornecedores: Em 31 de dezembro de 2022, o saldo está representado por R\$ 3.388 e refere-se, substancialmente, a gastos com serviços de auditoria (Em 31 de dezembro de 2021 a companhia não apresentava fornecedores em aberto).

6. Remuneração dos Administradores: Conforme determinado pela Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2022, que elegeu os administradores, não houve determinação de remuneração específica aos mesmos. A Companhia não incorreu em despesas de remuneração com administradores até o momento.

7. Contingências: Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possui contingências.

8. Patrimônio Líquido: a) O capital social da Companhia subscrito é de R\$ 569.326 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 384.524 em 31 de dezembro de 2021), representado por 569.326 (384.524 em 31 de dezembro de 2021) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, dos quais R\$ 538.406 foram integralizados e o valor de R\$ 30.920 serão integralizados nos próximos 12 meses. Conforme determinado pela Assembleia Geral Extraordinária e boletim de subscrição em 01 de agosto de 2022, houve um aumento de capital no montante de R\$ 456.745, passando, portanto, de R\$ 384.524 para R\$ 841.269, e em ato contínuo e nos termos do artigo 173 da lei 6.404/76 a redução de capital no montante de R\$ 271.942 para absorção de prejuízos acumulados.

b) Prejuízo básico e diluído por ação:

Memória de cálculo do resultado por Ação				
	Quantidade de ações em circulação (i)	Prejuízo do período em R\$	Prejuízo por ação básico em R\$	Prejuízo por ação diluído em R\$
Ano				
2021	287.189	(271.943)	(0,94691)	(0,94691)
2022	538.406	(562.951)	(1,04559)	(1,04559)
i) Cálculo da quantidade de ações em circulação conforme CPC 41.				
9. Instrumentos Financeiros: Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são caixa e equivalentes de caixa, representados por saldos bancários, contas a receber, representado pela venda de prestação de serviços referente as emissões dos CRIs, Adiantamento futuro de aumento de capital - AFAC, representados por adiantamentos para futuro aumento de capital e fornecedores, representados substancialmente por gastos referente a serviços de custódia de títulos. A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos efetuando seus depósitos de conta corrente em instituições financeiras de primeira linha. A Companhia não operou com derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Seguem as considerações sobre riscos de instrumentos financeiros: Risco de estrutura de capital: Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora os níveis de endividamento de acordo com os critérios definidos pela Administração. Informação sobre o valor justo dos instrumentos financeiros: Os ativos e passivos financeiros apresentados estão mensurados pelo custo amortizado e não apresentam diferenças significativas em relação ao valor justo. Ativo: Os recebíveis imobiliários, lastros das operações de securitização sem cláusula de cobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Tais ativos estão registrados na controladora. Passivo: A obrigação referente ao CRI está registrada na controladora, pois a Companhia não é responsável pela liquidação do passivo perante os investidores.				
10. Lucro Bruto: O lucro bruto da Companhia é representado pela prestação de serviços, decorrente das subscrições e integrações dos CRIs da 9ª emissão, tendo como devedora Cury Construtora e Incorporadora S.A.				
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2021 a 31/12/2021
	21.862	-	29.150	7.288
Receita Bruta				</