

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9
Comentário do Desempenho	10
Notas Explicativas	12

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	22
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	24
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	25

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	616.708
Preferenciais	0
Total	616.708
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	494.187	451.152
1.01	Ativo Circulante	483.428	440.393
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	390.962	8.934
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	418.748
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	418.748
1.01.03	Contas a Receber	0	12.711
1.01.07	Despesas Antecipadas	13.176	0
1.01.07.01	Impostos e Contribuições a compensar	13.176	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	79.290	0
1.01.08.03	Outros	79.290	0
1.01.08.03.02	Demais Contas	79.290	0
1.02	Ativo Não Circulante	10.759	10.759
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	10.759	10.759
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	10.759	10.759
1.02.01.10.03	Impostos e Contribuições a compensar	10.759	10.759

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	494.187	451.152
2.01	Passivo Circulante	41.815	28.854
2.01.02	Fornecedores	15.953	16
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	15.953	16
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.791	2.408
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.791	2.408
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	8.791	2.408
2.01.05	Outras Obrigações	17.071	26.430
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.376	2.376
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.376	2.376
2.01.05.02	Outros	14.695	24.054
2.01.05.02.04	Demais Contas	14.695	24.054
2.03	Patrimônio Líquido	452.372	422.298
2.03.01	Capital Social Realizado	616.708	616.708
2.03.01.01	Capital Social Subscrito	616.708	616.708
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-164.336	-194.410

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	17.160	-26.566
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.737	-23.796
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	41.074	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-177	-2.770
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.160	-26.566
3.06	Resultado Financeiro	18.987	-934
3.06.01	Receitas Financeiras	44.965	13.140
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.978	-14.074
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	36.147	-27.500
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.073	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	30.074	-27.500
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	30.074	-27.500
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0	-0,04459
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0	-0,04459

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	30.074	-27.500
4.03	Resultado Abrangente do Período	30.074	-27.500

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	382.028	-59.372
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	30.074	-27.500
6.01.01.01	Prejuízo do Exercício	30.074	-27.500
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	351.954	-31.872
6.01.02.01	Títulos e Valores Mobiliários	418.748	407.902
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-13.176	240
6.01.02.03	Fornecedores	15.937	0
6.01.02.04	Impostos e contribuições a recolher	6.383	0
6.01.02.05	Contas a receber	12.711	0
6.01.02.06	Obrigações a pagar com partes relacionadas	0	-440.014
6.01.02.07	Outros Ativos e Passivos	-88.649	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	382.028	-59.372
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.934	547.845
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	390.962	488.473

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	616.708	0	0	-194.410	0	422.298
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	616.708	0	0	-194.410	0	422.298
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	30.074	0	30.074
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	30.074	0	30.074
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	616.708	0	0	-164.336	0	452.372

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	616.708	0	0	-214.106	0	402.602
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	616.708	0	0	-214.106	0	402.602
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-27.500	0	-27.500
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-27.500	0	-27.500
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	616.708	0	0	-241.606	0	375.102

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	47.899	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-23.914	-26.566
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-23.914	-23.973
7.02.04	Outros	0	-2.593
7.03	Valor Adicionado Bruto	23.985	-26.566
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	23.985	-26.566
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.987	-934
7.06.02	Receitas Financeiras	44.965	13.140
7.06.03	Outros	-25.978	-14.074
7.06.03.01	Despesas Financeiras	-25.978	-14.074
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	42.972	-27.500
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	42.972	-27.500
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	12.898	0
7.08.02.01	Federais	10.503	0
7.08.02.03	Municipais	2.395	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.074	-27.500
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.074	-27.500

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ESTRATÉGIA OPERACIONAL

Em 14 de setembro de 2004, a SECME - COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS (“Companhia”) foi constituída com o objetivo de operar integralmente no mercado imobiliário, tendo como atividades a aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário e a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários com lastro em tais créditos, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades. A Companhia obteve seu registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM no mês de maio de 2005, condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela Companhia: (i) Em 14 junho de 2011 emitiu a 1ª série da 1ª emissão no montante de R\$270.000.000; (ii) Em 18 de maio de 2012 emitiu a 1ª série da 2ª emissão no montante de R\$300.000.006; (iii) Em 07 de outubro de 2013 emitiu a 1ª série da 3ª emissão no montante de R\$130.000.000; (iv) Em 24 de 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. (ix) . 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 e cronograma de pagamentos das operações, em 30 de junho de 2023 os CRI da Companhia foram totalmente liquidados.

RESULTADOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A Companhia encerrou o período findo em 31 de março de 2025 com patrimônio líquido de R\$ 452.372 (Quatrocentos e cinquenta e dois mil, trezentos e setenta e dois reais), tendo sido destacado R\$ 30.074 (Trinta mil e setenta e quatro reais) de lucro.

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.

Comentário do Desempenho

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 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que os auditores independentes da Companhia, Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda., não prestaram à SECME - COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, durante o período findo em 31 de março de 2025, 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 maio de 2025.

A Administração.

Notas Explicativas

1. Contexto operacional

A **Secme - 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 Investimentos Imobiliarios 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 não tem emissões ativas e atualmente tem como principal atividade a aquisição de cédulas de créditos imobiliários e/ou cédulas de créditos bancários e a cessão desses títulos para a CashMe “Holding”, suas coligadas e controladas.

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.

1.1. Estratégia operacional

A Companhia possuía operações com emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) ocorridas em:

- 14 de junho de 2011: a colocação dos CRIs código ISIN BRBZRSCRI007 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 R\$ 3.200.000 permanecem com vencimento em 01 de junho de 2023, restando 144 CRIs nominativos e escriturais. A referida emissão foi quitada conforme previsto no Termo de Securitização. 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;
- 21 de dezembro de 2016: a colocação dos CRIs código ISIN BRBZRSCRI080 no mercado ocorreu pela oferta pública de 30.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 7ª emissão, com valor unitário de R\$ 1.000, totalizando R\$ 30.000 com vencimento em 14 de dezembro de 2020;
- 09 de maio de 2018: a colocação dos CRIs código ISIN BRBZRSCRI098 no mercado ocorreu pela oferta pública de 300.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série da 8ª emissão, com valor unitário de R\$ 1.000. Em 31 de dezembro de 2018, já haviam

Notas Explicativas

sido integralizadas 390.000 CRIs, totalizando R\$ 390.000.000 com vencimento em 09 de junho de 2020;

- 14 de agosto de 2018: a colocação dos CRIs no mercado ocorreu pela oferta pública de 110.000 CRIs nominativos e escriturais, da 1ª série código ISIN BRBZRSCRI0A3 e 2ª série código ISIN BRBZRSCRI0B1 da 9ª emissão, com valor unitário de R\$ 1, totalizando R\$ 110.000.000 com vencimento em 16 de agosto de 2022. Os CRIs da 9ª emissão tinham como lastro os créditos imobiliários decorrentes de CCB de emissão da Cury Construtora e Incorporadora S/A. A referida emissão foi quitada conforme previsto no Termo de Securitização; e
- 25 de setembro de 2019: a colocação dos CRIs código ISIN BRBZRSCRI0C9 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 2021, já haviam sido integralizadas 50.000 CRIs, totalizando R\$ 45.076.135 com vencimentos em 12 de outubro de 2022. Os CRIs da 10ª emissão tinham 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 referida emissão foi quitada conforme previsto no Termo de Securitização.

1.2. Índice de cobertura mínimo

O cálculo do índice de cobertura mínima era 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 deveria ser igual ou superior a 110%.

1.3. Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários dos CRIs da 9ª e 10ª emissão

Para os CRIs da 9ª e 10ª emissão, 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 Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como agente fiduciário. Os créditos imobiliários e a garantia objeto 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 eram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP), e no sistema bovespafix da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

1.4. Despesas operacionais

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.

2. Base de elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias e principais políticas contábeis materiais

2.1. Aprovação das informações financeiras trimestrais

Notas Explicativas

Em conformidade com o Artigo 27, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 80/22, os Diretores declaram que revisaram e discutiram a conclusão expressa no relatório de revisão dos auditores independentes e concordam com as informações financeiras da Companhia e com o relatório de revisão dos auditores independentes em 01 de agosto de 2024.

2.2. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias

As informações financeiras intermediárias da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As informações financeiras intermediárias são apresentadas em valores expressos em Reais, que é a moeda funcional da Companhia.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações financeiras intermediárias foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações financeiras intermediárias. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas pode incluir entre outros a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para litígios e riscos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações financeiras intermediárias devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano.

As informações financeiras intermediárias foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

2.3. 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 requeridas pelo pronunciamento técnico CPC 22 - Informações por Segmento.

2.4. Instrumento financeiro

2.4.1. Ativos financeiros não derivativos

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR).

Notas Explicativas

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 especificadas, 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 desreconhecimento, 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.

2.4.2. 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 nem 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.

Notas Explicativas

No desreconhecimento 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.

2.5. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para 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.

2.5.1. 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 informações financeiras intermediárias 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 Companhia 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 compor a redução da base de cálculo pelos impactos fiscais reconhecidos na rubrica de imposto de renda e contribuição social.

2.6. 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

Notas Explicativas

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 ocorrem depois das datas dos balanços, mas antes da autorização para emissão das informações financeiras intermediárias, os cálculos por ação das informações financeiras intermediárias são baseados no novo número de ações.

2.7. Provisões para demanda judiciais

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.

2.8. Apuração do resultado

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência.

2.9. 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 informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias intermediárias.

2.10. Reclassificações no Passivo Circulante - Notas explicativas nº 7 “Obrigações a pagar com partes relacionadas” e nº 8 “Demais contas a pagar”

Foram realizadas reclassificações no passivo circulante, especificamente nas notas explicativas nº 7 “Obrigações a pagar com partes relacionadas” e nº 8 “Demais contas a pagar” para exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, em relação a anteriormente publicada, para uma melhor apresentação e comparabilidade dos saldos.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Notas Explicativas

A Companhia possui caixa e equivalentes de caixa relativos a saldos bancários disponíveis.

Em 31 de março de 2025, o saldo está representado por R\$ 390.962 (Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$ 8.934).

4. Aplicações financeiras

A Companhia possui aplicação em um fundo de investimento com conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa administrado pelo Banco Safra S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes do fundo e pela liquidação de suas operações. O fundo é composto por títulos de renda fixa e foi remunerado à taxa média de 106,54% do CDI, sendo que o valor total foi mensurado via AVJ (Ajuste a Valor Justo), em linha com o CPC 48/IFRS 9, que considera para esta classificação tanto o modelo de negócios da Companhia, quanto as características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

Em 31 de março de 2025, a conta não apresentou saldo (Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$ 261.064).

5. Impostos e contribuições a compensar

Em 31 de março de 2025, o saldo está representado por R\$ 13.176 (a curto 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 CSLL é de cinco anos contados da data final no período de apuração a que se refere o crédito (Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$ 10.759 a longo prazo).

6. Demais contas

Em 31 de março de 2025, os valores registrados na rubrica de outros ativos, refere-se substancialmente a provisões de créditos a receber, onde a expectativa é que o saldo seja liquidado durante o exercício

7. Fornecedores

Em 31 de março de 2025, o saldo está representado por R\$ 15.953 e refere-se, substancialmente, a gastos com serviços de terceiros (Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$ 16).

8. Obrigações a pagar com partes relacionadas (reclassificado)

Em 31 de março de 2025, o saldo está representado por R\$ 2.376 e refere-se a obrigações a pagar com a parte relacionada Cashme Soluções Financeiras S.A., sendo o mesmo valor apresentado em 31 de dezembro de 2024

9. Demais contas a pagar (reclassificado)

Em 31 de março de 2025, o saldo está representado por R\$ 14.694 e refere-se, substancialmente, a depósitos a identificar (Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$ 24.054).

Notas Explicativas

10. Imposto de renda e contribuição sobre o lucro líquido

Em 31 de março de 2025, o saldo está representado por R\$ 8.791, R\$ 3.795 referem-se a IRPJ, R\$ 2.277 a CSLL, R\$ 1.590 a ISS, e R\$ 1.129 a PIS e COFINS.

11. Remuneração dos administradores

Conforme determinado pela Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2024, 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.

12. Provisão para demanda judiciais

Em 31 de março de 2025 a Companhia não possui contingências.

13. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia subscrito é de R\$ 616.708 em 30 de setembro de 2024 (R\$ 616.708 em 31 de dezembro de 2024), representado por 616.708 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal (616.708 em 31 de dezembro de 2023).

a) Prejuízo básico e diluído por ação:

Memória de cálculo do resultado por Ação				
Ano	Quantidade de ações em circulação (i)	Prejuízo do período em R\$	Prejuízo por ação básico em R\$	Prejuízo por ação diluído em R\$
12/2024	616.708	19.696	0,03194	0,03194
03/2025	616.708	30.074	0,04877	0,04877

14. Instrumentos Financeiros

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são caixa e equivalentes de caixa, representados por saldos bancários, aplicações financeiras, representados por fundo exclusivo, 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.

15. Receita Operacional

A receita é oriunda da prestação de serviços que a SecMe, realiza para sua holding Cashme, onde a empresa compra créditos de recebíveis e posteriormente faz a cessão dos mesmos.

Notas Explicativas

	01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/12/2024	01/01/2024 à 31/03/2024
Receita Bruta	47.899	47.899	225.244	-
Impostos sobre a Receita	(6.825)	(6.825)	(32.097)	-
Receita Líquida	<u>41.074</u>	<u>41.074</u>	<u>193.147</u>	<u>-</u>

16. Despesas gerais e administrativas

Os principais gastos incorridos no período foram com serviços de auditoria, assessoria e consultoria e podem ser assim demonstradas:

	01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/12/2024	01/01/2024 à 31/03/2024
Serviços de Terceiros	(23.737)	(23.737)	(153.175)	(23.796)
	<u>(23.737)</u>	<u>(23.737)</u>	<u>(153.175)</u>	<u>(12.915)</u>

17. Resultado financeiro

As principais despesas incorridas são com gastos com taxas de escrituração dos certificados de recebíveis imobiliário e as despesas e receitas financeiras líquidas da Companhia podem ser assim demonstradas:

	01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/12/2024	01/01/2024 à 31/03/2024
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(16.293)	(16.293)	(53.758)	(13.156)
Outras Despesas Financeiras	(9.685)	(9.685)	(8.059)	(918)
	<u>(25.978)</u>	<u>(25.978)</u>	<u>(61.817)</u>	<u>(14.074)</u>
Receitas financeiras:				
Rendimentos de Aplicações	47.158	47.158	55.970	13.780
Receitas financeiras sobre contas a receber	-	-	-	-
Variações Monetárias Ativas	-	-	-	-
Descontos Obtidos	-	-	-	-
Juros Ativos Diversos	-	-	-	-
Outras receitas financeiras	-	-	-	-
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(2.193)	(2.193)	(2.603)	(641)
	<u>44.965</u>	<u>44.965</u>	<u>53.367</u>	<u>13.140</u>
Resultado financeiro	<u>18.987</u>	<u>18.987</u>	<u>(8.450)</u>	<u>(934)</u>

Notas Explicativas

18. EVENTOS SUBSEQUENTES

A companhia até a data da aprovação do Conselho de Administração não apresentou eventos subsequentes.

19. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 09 de maio de 2025.

Em observância às disposições da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 60/2021, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras e com as conclusões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício findo em 31 de março de 2025.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Administradores e Acionistas da
SECME - Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários
São Paulo – SP

Revisamos as informações financeiras intermediárias da SECME - Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional de contabilidade IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

Revisamos, também, a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações financeiras intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas normas Internacionais de Relatórios Financeiros – IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras relativas ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 28 de fevereiro de 2025, sem modificações.

Revisão das informações financeiras intermediárias relativas ao período anterior

As informações financeiras intermediárias relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, foram revisadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 09 de maio de 2024, sem modificações.

São Paulo, 09 de maio de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1

Henrique Silva Premoli Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-250.993/O-6 Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 informações financeiras da Companhia para o período findo em 31 de março de 2025.

São Paulo, 09 de maio de 2025.

À diretoria.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso V, 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 V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão do auditor independente sobre as demonstrações financeiras dos auditores independentes da Companhia (Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.) referentes às informações financeiras da Companhia findo em 31 de março de 2025.

São Paulo, 09 de maio de 2025.

À diretoria.