

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 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
Demonstração de Valor Adicionado	9
Comentário do Desempenho	10
Notas Explicativas	12

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	20
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	21
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	22

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2025
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 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	558.378	451.152
1.01	Ativo Circulante	547.619	440.393
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	137.359	8.934
1.01.02	Aplicações Financeiras	386.094	418.748
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	386.094	418.748
1.01.03	Contas a Receber	0	12.711
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	12.711
1.01.07	Despesas Antecipadas	24.166	0
1.01.07.01	Impostos e Contribuições a compensar	24.166	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 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	558.378	451.152
2.01	Passivo Circulante	55.410	28.854
2.01.02	Fornecedores	16	16
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16	16
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.739	2.408
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.739	2.408
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições a Recolher	18.739	2.408
2.01.05	Outras Obrigações	36.655	26.430
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.582	2.376
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.582	2.376
2.01.05.02	Outros	34.073	24.054
2.01.05.02.04	Demais Contas	34.073	24.054
2.03	Patrimônio Líquido	502.968	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	-113.740	-194.410

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	51.243	138.659	164.252	164.252
3.03	Resultado Bruto	51.243	138.659	164.252	164.252
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-17.363	-55.203	-94.871	-147.359
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.186	-49.709	-94.871	-140.604
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.177	-5.494	0	-6.755
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	33.880	83.456	69.381	16.893
3.06	Resultado Financeiro	-3.016	13.503	-2.113	-6.708
3.06.01	Receitas Financeiras	15.683	81.442	8.232	31.417
3.06.02	Despesas Financeiras	-18.699	-67.939	-10.345	-38.125
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	30.864	96.959	67.268	10.185
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.185	-16.289	-2.147	-2.147
3.08.01	Corrente	-5.185	-16.289	-2.147	-2.147
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.679	80.670	65.121	8.038
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	25.679	80.670	65.121	8.038
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,04164	0,13081	0,1056	0,01303
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,04164	0,13081	0,1056	0,01303

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	25.679	80.670	65.121	8.038
4.03	Resultado Abrangente do Período	25.679	80.670	65.121	8.038

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	128.425	-915.600
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	80.670	8.038
6.01.01.01	Prejuízo do Período	80.670	8.038
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	47.755	-923.638
6.01.02.02	Impostos e contribuições a compensar	-24.166	2.600
6.01.02.03	Fornecedores	0	-5.120
6.01.02.04	Impostos e contribuições a recolher	16.331	0
6.01.02.05	Outros ativos/passivos	10.019	17.090
6.01.02.06	Contas a Receber	12.711	0
6.01.02.07	Titulos e valores Mobiliarios	32.654	0
6.01.02.09	Obrigações a pagar com partes relacionadas	206	-938.208
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	128.425	-915.600
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.934	1.353.733
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	137.359	438.133

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	80.670	0	80.670
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	80.670	0	80.670
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	616.708	0	0	-113.740	0	502.968

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	8.038	0	8.038
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.038	0	8.038
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	616.708	0	0	-206.068	0	410.640

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	161.702	191.548
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	161.702	191.548
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-55.203	-147.360
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-49.886	-142.728
7.02.04	Outros	-5.317	-4.632
7.03	Valor Adicionado Bruto	106.499	44.188
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	106.499	44.188
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.503	-6.708
7.06.02	Receitas Financeiras	81.442	31.417
7.06.03	Outros	-67.939	-38.125
7.06.03.02	Despesas Financeiras	-67.939	-38.125
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	120.002	37.480
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	120.002	37.480
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	39.332	29.442
7.08.02.01	Federais	31.247	19.865
7.08.02.03	Municipais	8.085	9.577
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	80.670	8.038
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	80.670	8.038

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ESTRATÉGIA OPERACIONAL

A SECME, atualmente, direciona suas operações para a aquisição de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e Cédulas de Crédito Bancário (CCB). Após a aquisição desses títulos, a Companhia os cede à **CashMe Soluções Financeiras S.A.** e suas respectivas coligadas e controladas. Essa prática permite à SECME manter seu papel estratégico de apoio às operações da controladora, além de garantir um fluxo contínuo de serviços financeiros.

Adicionalmente, esta prestação de serviços permite que a Companhia consiga gerar o seu próprio modelo de faturamento, baseado em operações contínuas de securitização, consequentemente, gerando um fluxo recorrente de receitas, agregando valor à longo prazo para o seu patrimônio.

RESULTADOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

A Companhia encerrou o período findo em 30 de setembro de 2025 com patrimônio líquido de R\$ 502.968 (Quinhentos e dois mil, novecentos e sessenta e oito reais), tendo sido destacado R\$ 80.670 (Oitenta mil, seiscentos e setenta 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.

PERSPECTIVAS OPERACIONAIS

A Companhia pretende manter o seu papel de suporte nas operações de aquisição de cédulas de créditos imobiliários (CCI) e/ou cédulas de créditos bancários (CCB), com a subsequente cessão desses títulos à CashMe Soluções Financeiras S.A.

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 mercado.

Comentário do Desempenho

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 30 de setembro 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, 05 de novembro 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 de 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 possui emissões ativas e, atualmente, concentra suas atividades principalmente na aquisição de cédulas de créditos imobiliários (CCI) e/ou cédulas de créditos bancários (CCB), com a subsequente cessão desses títulos à CashMe Soluções Financeiras S.A., bem como suas respectivas coligadas e controladas. Dessa maneira, mantendo o seu papel estratégico e de apoio para as operações de sua controladora.

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 mercado.

1.1. Estratégia operacional

A SECME, atualmente, direciona suas operações para a aquisição de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e Cédulas de Crédito Bancário (CCB). Após a aquisição desses títulos, a Companhia os cede à CashMe Soluções Financeiras S.A. e suas respectivas coligadas e controladas. Essa prática permite à SECME manter seu papel estratégico de apoio às operações da controladora, além de garantir um fluxo contínuo de serviços financeiros.

Adicionalmente, esta prestação de serviços permite que a Companhia consiga gerar o seu próprio modelo de faturamento, baseado em operações contínuas de securitização, consequentemente, gerando um fluxo recorrente de receitas, agregando valor à longo prazo para o seu patrimônio.

1.2. 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

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 11 de agosto de 2025.

Notas Explicativas

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).

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

Notas Explicativas

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.

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.

Notas Explicativas

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 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.

Notas Explicativas

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

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

Em 30 de setembro de 2025, o saldo de disponibilidades era de R\$137.359, composto por valores em caixa e aplicações financeiras de resgate imediato. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$8.934.

4. Aplicações financeiras

Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, os saldos registrados na rubrica de aplicações financeiras estão assim compostos:

Descrição	30/09/2025	31/12/2024
Cotas de fundos (ii)	386.094	418.748
Total	386.094	418.748

- (i) Refere-se a aplicação em fundo de investimento com conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa, administrado pelo Banco Safra S.A., responsável pela custódia dos ativos e pela liquidação das operações. O fundo é composto por títulos de renda fixa e foi remunerado à taxa média de 106,54% do CDI. O valor foi mensurado ao valor

Notas Explicativas

justo, conforme diretrizes do CPC 48/IFRS 9, considerando o modelo de negócios da Companhia e as características contratuais dos fluxos de caixa dos ativos financeiros.

5. Impostos e contribuições a compensar

Em 30 de setembro de 2025, o saldo está representado por R\$ 24.166 a curto prazo, referente aos impostos retidos na fonte durante o período e R\$ 10.759 a longo prazo os quais são os 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2025, o saldo está representado por R\$ 16 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

Em 30 de setembro de 2025, o saldo está representado por R\$ 2.582 e refere-se a obrigações a pagar com a parte relacionada Cashme Soluções Financeiras S.A., (Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$ 2.376).

9. Demais contas a pagar

Em 30 de setembro de 2025, o saldo está representado por R\$ 34.073 e refere-se, substancialmente, a depósitos a identificar (Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$ 24.054).

10. Impostos e contribuições a recolher

Em 30 de setembro de 2025, o saldo está representado conforme abaixo:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
IRPJ	10.237	3.795
CSLL	6.109	2.277
COFINS	1.055	931
PIS	394	197
OUTROS	944	1.590
	<u>18.739</u>	<u>8.791</u>

11. Provisão para demanda judiciais

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possui/possuía contingências.

12. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia subscrito é de R\$ 616.708 em 30 de setembro de 2025 (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 2024).

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
09/2025	616.708	80.670	0,13081	0,13081

13. 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.

14. 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.

	01/07/2025 à 30/09/2025	01/07/2024 à 30/09/2024
Receita Bruta	59.759	191.548
(-) Impostos sobre a Receita	(8.516)	(27.296)
(=) Receita Líquida	<u>51.243</u>	<u>164.252</u>

15. Despesas gerais e administrativas

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

Notas Explicativas

	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 31/12/2024	01/07/2024 à 30/09/2024
Serviços de Terceiros	(49.709)	(13.186)	(153.175)	(94.871)
	<u>(49.709)</u>	<u>(13.186)</u>	<u>(153.175)</u>	<u>(20.751)</u>

16. 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 30/09/2025	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2024 à 31/12/2024	01/07/2024 à 30/09/2024
Despesas financeiras:				
Despesas bancárias	(52.071)	(17.469)	(53.758)	(9.722)
Outras Despesas Financeiras	(15.869)	(1.231)	(8.059)	(623)
	<u>(67.939)</u>	<u>(18.700)</u>	<u>(61.817)</u>	<u>(10.345)</u>
Receitas financeiras:				
Rendimentos de Aplicações	85.414	16.448	55.970	8.634
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(3.972)	(765)	(2.603)	(401)
	<u>81.442</u>	<u>15.683</u>	<u>53.367</u>	<u>8.232</u>
Resultado financeiro	<u>13.503</u>	<u>(3.017)</u>	<u>(8.450)</u>	<u>(2.113)</u>

17. Eventos Subsequentes

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

18. Aprovação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 5 de novembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2025 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, 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, consequentemente, não nos permitiu obter segurança razoável de que tomaríamos 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 nove meses findos em 30 de setembro 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, as quais 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.

São Paulo, 05 de novembro de 2025.

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

Fábio Rodrigo Muralo Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-212.827/O-0 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 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 05 de novembro 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 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 05 de novembro de 2025.

À diretoria.