



Relatório de Monitoramento

RM# 1

DAXO

Database: 31/Mai/24

Período Monitorado: 01/Mai/24 a 31/Mai/24



Índice

Empreendimento	01
Principais Considerações no Período Monitorado	02
Sumário Executivo	03
Fluxo de Caixa	04
Despesas de Obra	05
Status das Unidades	06
Vendas	07
Inadimplência	08
Bridge de Ativos	09
Conciliação Bancária, Descontos e Distratos	10
Demonstrações Financeiras Balancete	11
Índices de Garantia	12
Declarações e Outras Informações Relevantes	13



ETÉ

SPE: Daxo Empreendimentos 001 SPE Ltda. (37.443.865/0001-32)

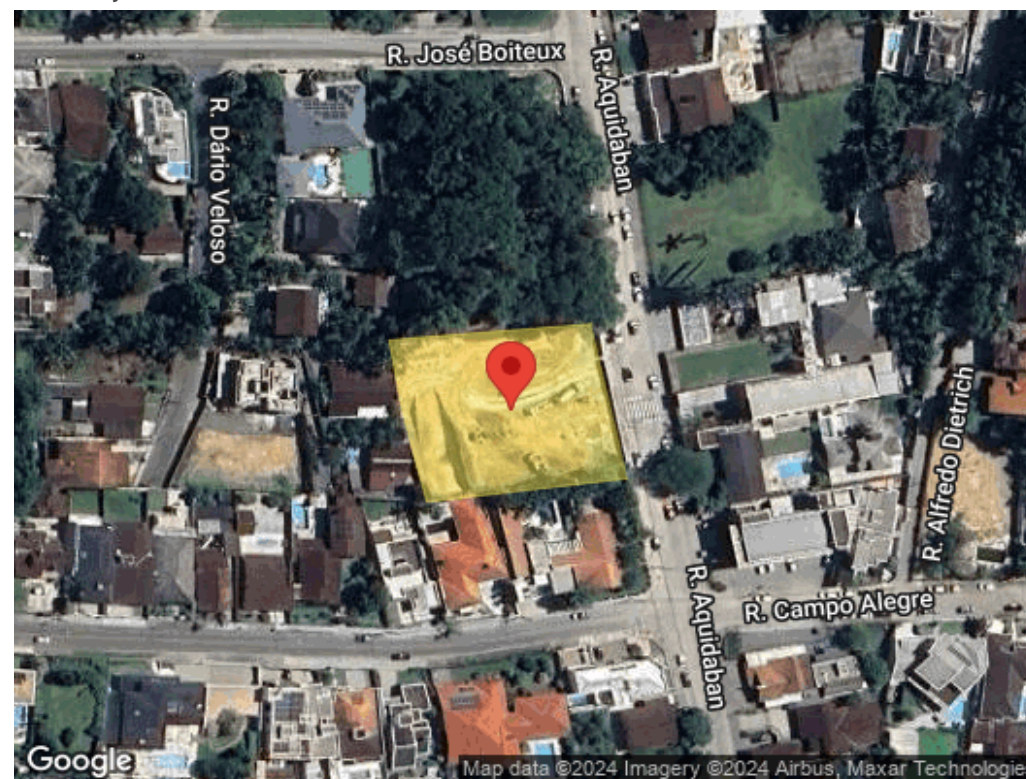
Endereço: Rua Aquidaban, No 677 - Joinville, SC

Torres: 1

Pavimentos: 16 (1 a 2 unidades por andar)

Unidades: 25 (2 permutadas)

Localização



1. Pagamentos a Fornecedores Partes Relacionadas:

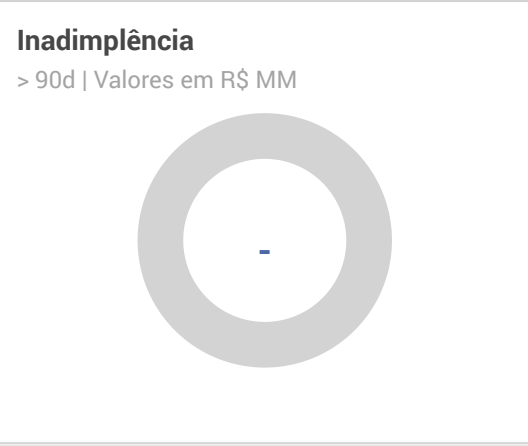
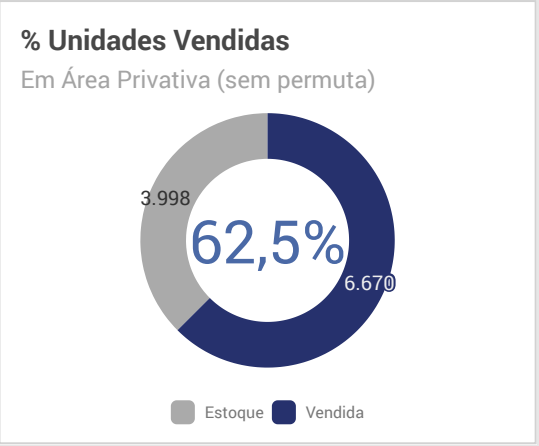
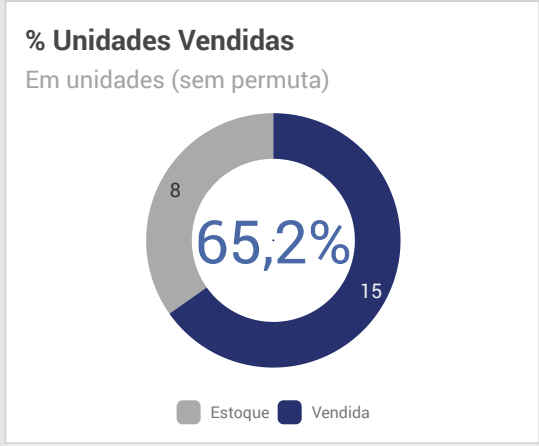
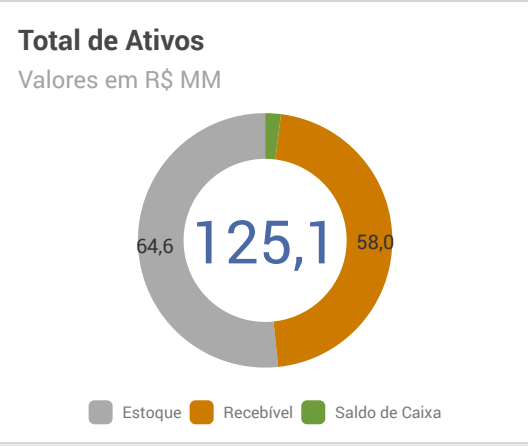
- 1.1. View Consultoia Imobiliária Eireli: Foram identificados 2 pagamentos totalizando R\$ 160.000,00 em Mai/24 para a View Consultoia Imobiliária Eireli, que contém o Sr. *Geraldo Bandoch Junior* no quadro societário. Conforme informado pela Daxo, trata-se de pagamento de intermediação imobiliária. Foi disponibilizada a NF referente ao pagamento no valor total de R\$ 231.949,48 na qual o serviço prestado refere-se à vendas de 10/2023. Adicionalmente, a Daxo informou que esta empresa é responsável pelo marketing e comercialização das unidades do projeto e é remunerada em 9% sobre cada venda realizada (o pagamento é realizado somente após monetização de recebíveis que superem o valor devido à imobiliária);
- 1.2. CAD Obras Ltda.: Foi identificado o pagamento de R\$ 603,12 para CAD Obras Ltda, empresa que contém em seu quadro societário a View Construtora Ltda, que por sua vez contém o Sr. *Eduardo Bandoch* em seu quadro societário. O Sr. *Eduardo Bandoch* é irmão do Sr. *Geraldo Bandoch Junior*.

2. Transferências para Empresas do Grupo Daxo: Em Mai/24 foram identificadas duas transferências totalizando R\$ 2,0 MM para a Daxo Empreendimentos Residencial Montenegro SPE Ltda. Questionada, a companhia informou que:

“Trata-se de valor liberado pelo CRI para realizar o pagamento de VMD da unidades que foram dadas como garantia complementar na operação com a CY Capital. No total, foi movimentado R\$2,5 milhões com esse intuito. Os valores retornarão para o caixa da SPE 001 nos próximos meses.”

2. Índices de Garantia:

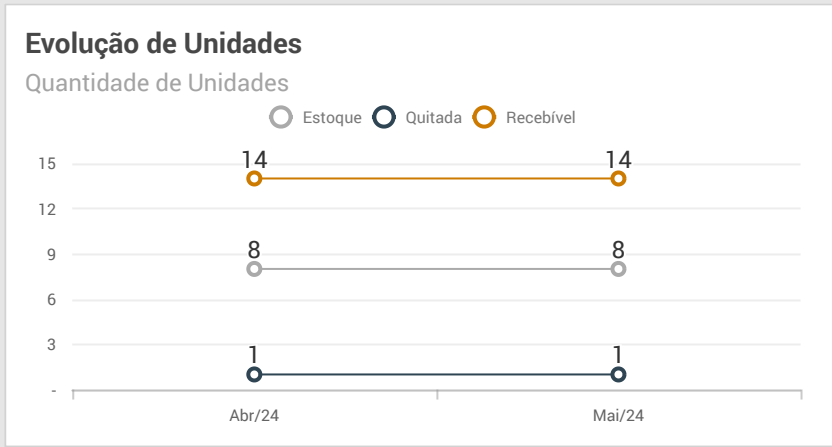
- 2.1. Índice de Obra (Cláusula 6.9.1): Este indicador será apurado a partir do início do monitoramento de obras pela CCC. Foi acordado com a Daxo que a partir do próximo Relatório, a CCC irá realizar um cálculo indicativo deste índice considerando a medição realizada pela própria Daxo;
- 2.2. Demais índices acima do limite mínimo (apuração na seção “Índices de Garantia” deste Relatório).



Total de Ativos

Tipo de Ativo	Valor	Qtd
Estoque	64,6 MM	8
Recebível	58,0 MM	14
Quitada	-	1
Permutada	-	2
Saldo de Caixa	2,5 MM	-
Total	125,1 MM	25

Valor de Estoque: Média do m2 das últimas 3 unidades vendidas



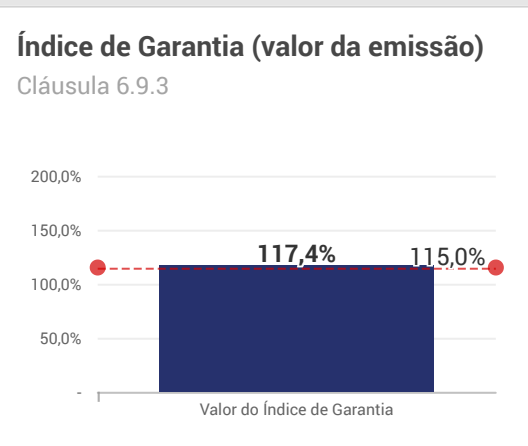
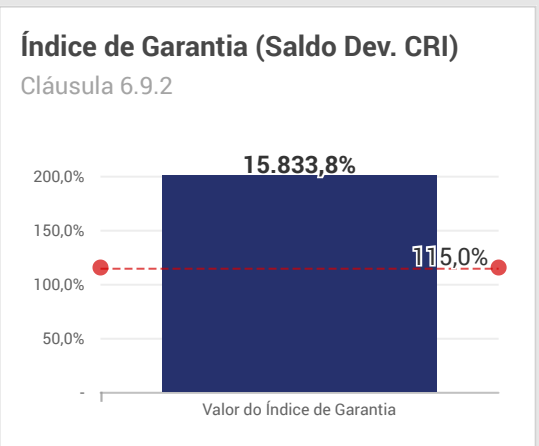
Highlights de Mai/24

Principais Itens	Valor
Vendas (Qtd)	0
Vendas (R\$)	0
Distratos (Qtd)	0
Quitação (Qtd)	0
Receita Clientes (ex. permutadas)	1,0 MM
Despesas de Obra	1,1 MM

Índice de Obras

Cláusula 6.9.1

Este indicador será apurado a partir do início do monitoramento de obras pela CCC. Foi acordado com a Daxo que a partir do próximo Relatório, a CCC irá realizar um cálculo indicativo deste índice considerando a medição realizada pela própria Daxo;



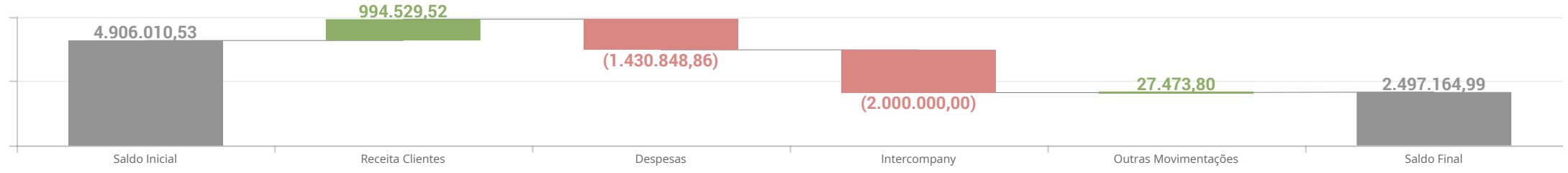
Fluxo de Caixa | Valores em R\$

Fluxo de Caixa	Mai/24	Acumulado Desde 01/Mai/24
Saldo Inicial	4.906.010,53	4.906.010,53
Receita Clientes	994.529,52	994.529,52
Despesas	(1.430.848,86)	(1.430.848,86)
Obra	(1.066.572,56)	(1.066.572,56)
Comissão de Venda e Marketing	(202.053,75)	(202.053,75)
Incorporação	(90.779,98)	(90.779,98)
Impostos	(70.885,59)	(70.885,59)
Outras Despesas	(556,98)	(556,98)
Intercompany	(2.000.000,00)	(2.000.000,00)
DAXO EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAL MONTENEG...	(2.000.000,00)	(2.000.000,00)
Saldo Final	2.497.164,99	2.497.164,99

Fluxo de Caixa Acumulado

De 31/Mai/24 Até 31/Mai/24

Desde Início Monitoramento | Valores em R\$

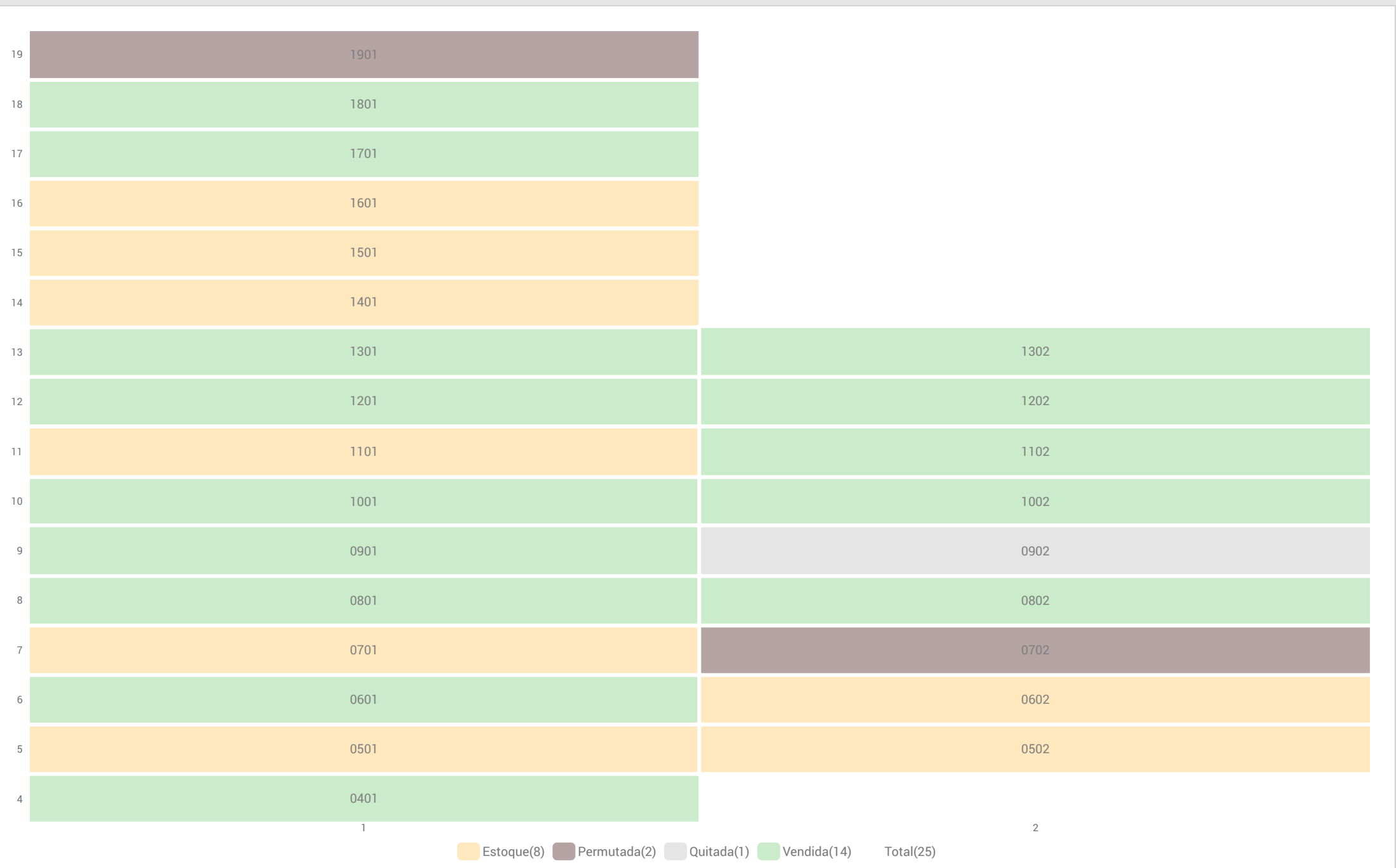


Fluxo de Caixa | Valores em R\$

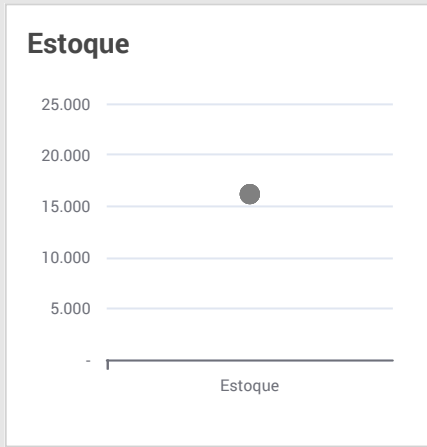
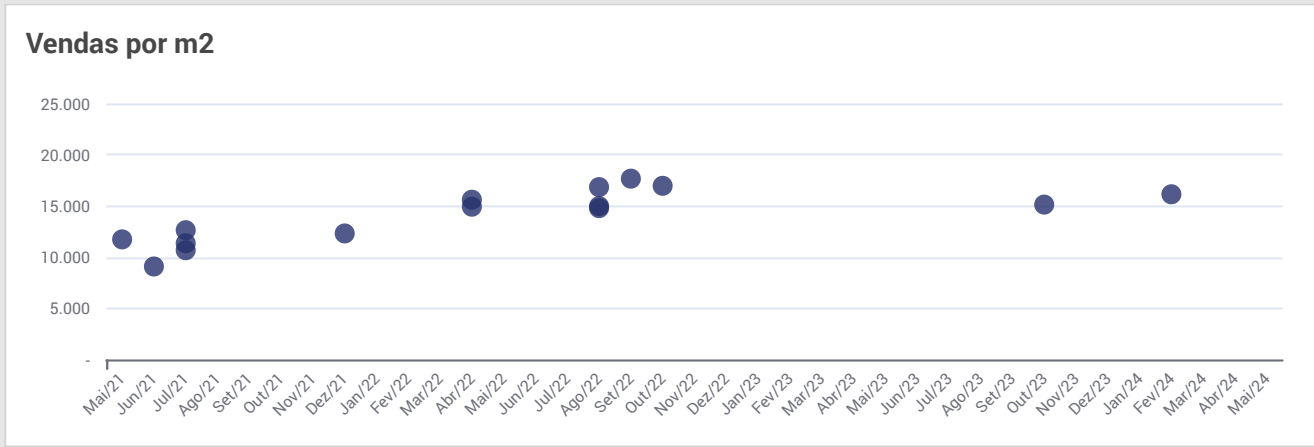
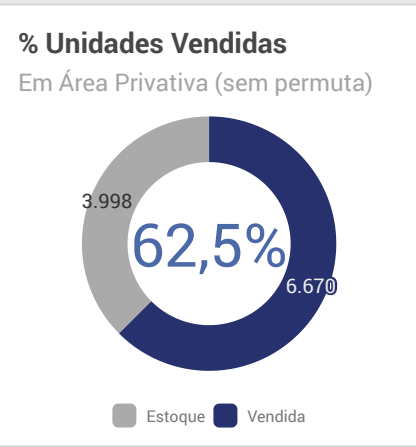
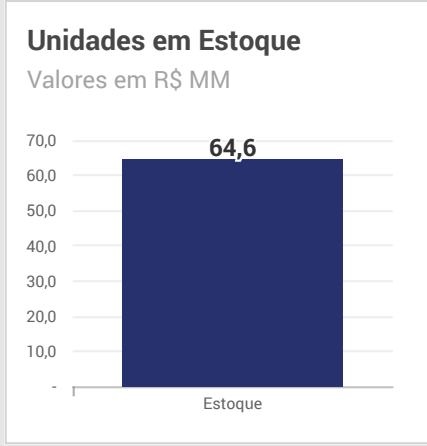
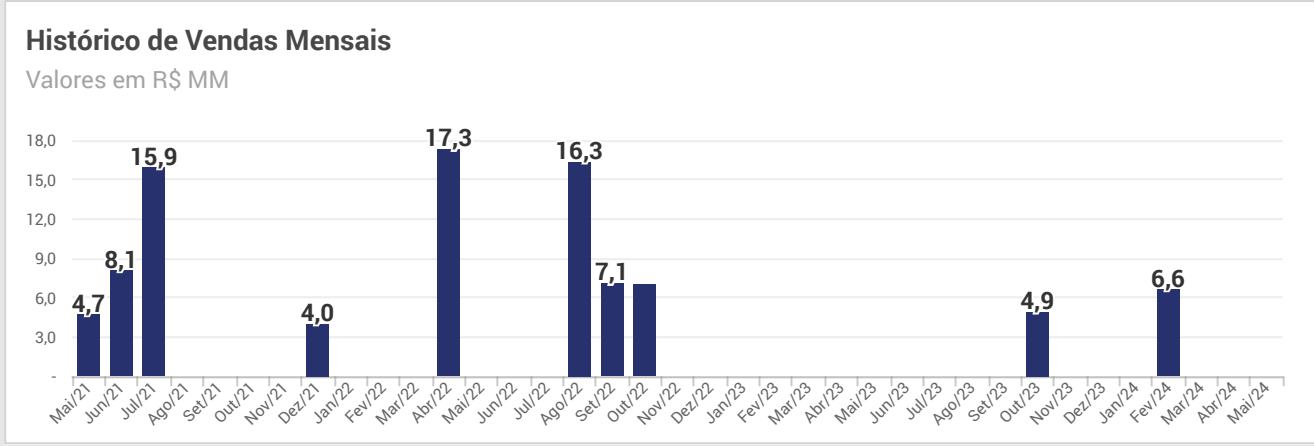
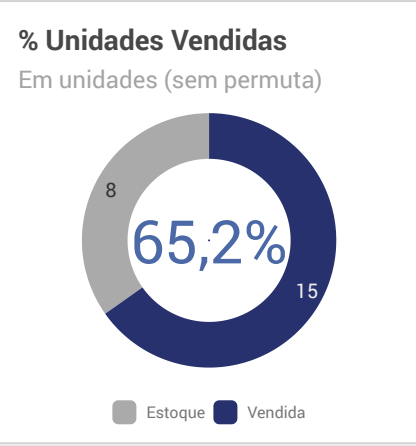
Fluxo de Caixa	Mai/24	Acumulado Desde 01/Mai/24
Despesas	(1.430.848,86)	(1.430.848,86)
Obra	(1.066.572,56)	(1.066.572,56)
Materiais	(572.165,85)	(572.165,85)
Mão de Obra	(484.493,53)	(484.493,53)
Retenção e Pagamento de Impostos	(5.304,82)	(5.304,82)
Locação de Equipamentos	(2.462,67)	(2.462,67)
Despesas Administrativas	(2.145,70)	(2.145,70)
Outros	0,01	0,01
Comissão de Venda e Marketing	(202.053,75)	(202.053,75)
Incorporação	(90.779,98)	(90.779,98)
Outorga	(58.299,65)	(58.299,65)
Seguros	(20.234,56)	(20.234,56)
Cartórios, Licenças e Alvarás	(8.277,36)	(8.277,36)
Permutas	(2.954,46)	(2.954,46)
Demolições, Tapumes, Calçadas e ...	(1.013,95)	(1.013,95)
Impostos	(70.885,59)	(70.885,59)
RET	(70.717,59)	(70.717,59)
Outros Impostos e Taxas	(168,00)	(168,00)
Outras Despesas	(556,98)	(556,98)
Despesas Bancárias	(555,00)	(555,00)
Juros de Mora	(1,98)	(1,98)

Status das Unidades

01/Mai/24 a 31/Mai/24



■ Estoque(8)
 ■ Permutada(2)
 ■ Quitada(1)
 ■ Vendida(14)
 Total(25)



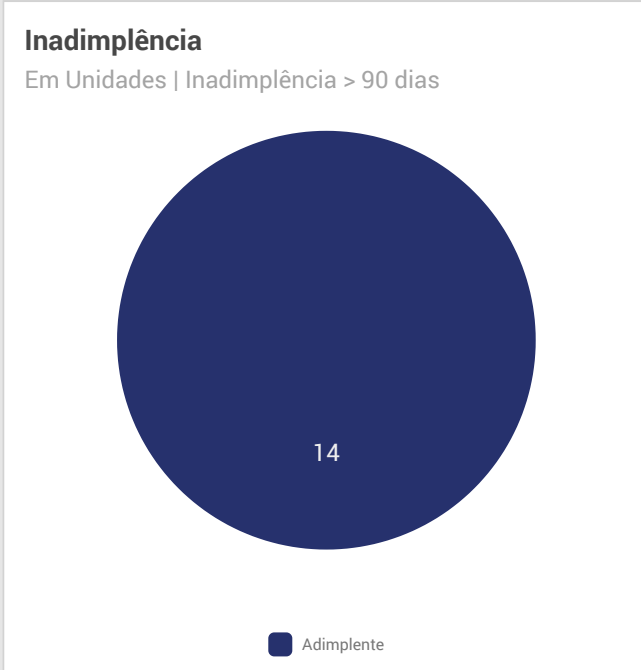
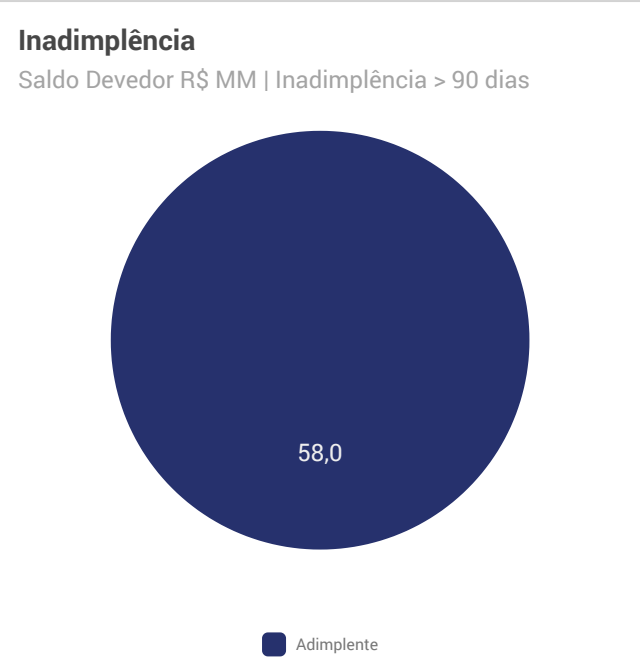
Unidades em Estoque

Tipo de Ativo	Área Privativa m2	Qty #	Valor R\$ MM	Valor/m2
Estoque	3.998,1	8	64,6 MM	16.154
Total	3.998,1	8	64,6 MM	16.154

- Estoque de Unidades:** Importante observar que o estoque atual está concentrado nas unidades mais altas do empreendimento (mais fácil para visualização na página 6) cujo valor é superior aos das unidades inferiores.

Vendas em Mai/24

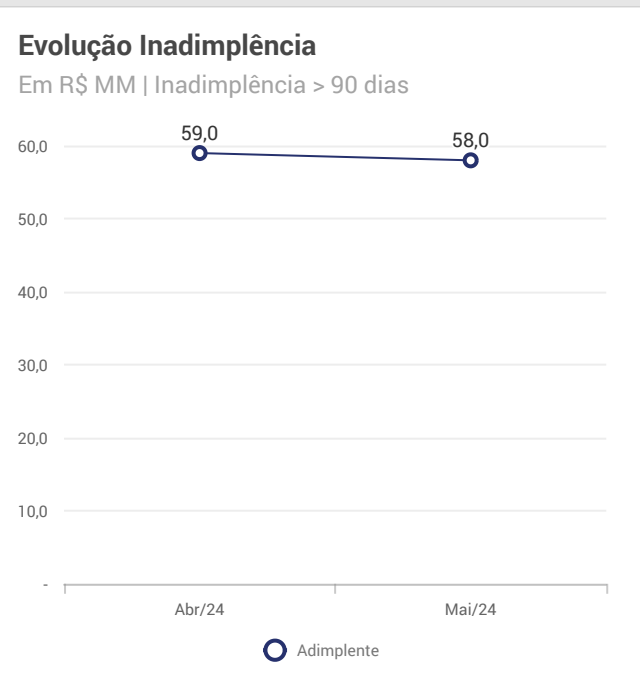
Data	unidade	Área Privativa	Valor Venda	valor/m2	Valor Estoque Ekko (M-1)
Total			-		-



Aging Inadimplência

Valores em R\$

status	Valor Vencido	Saldo Devedor	Unidades
Adimplente	-	57.972.194	14




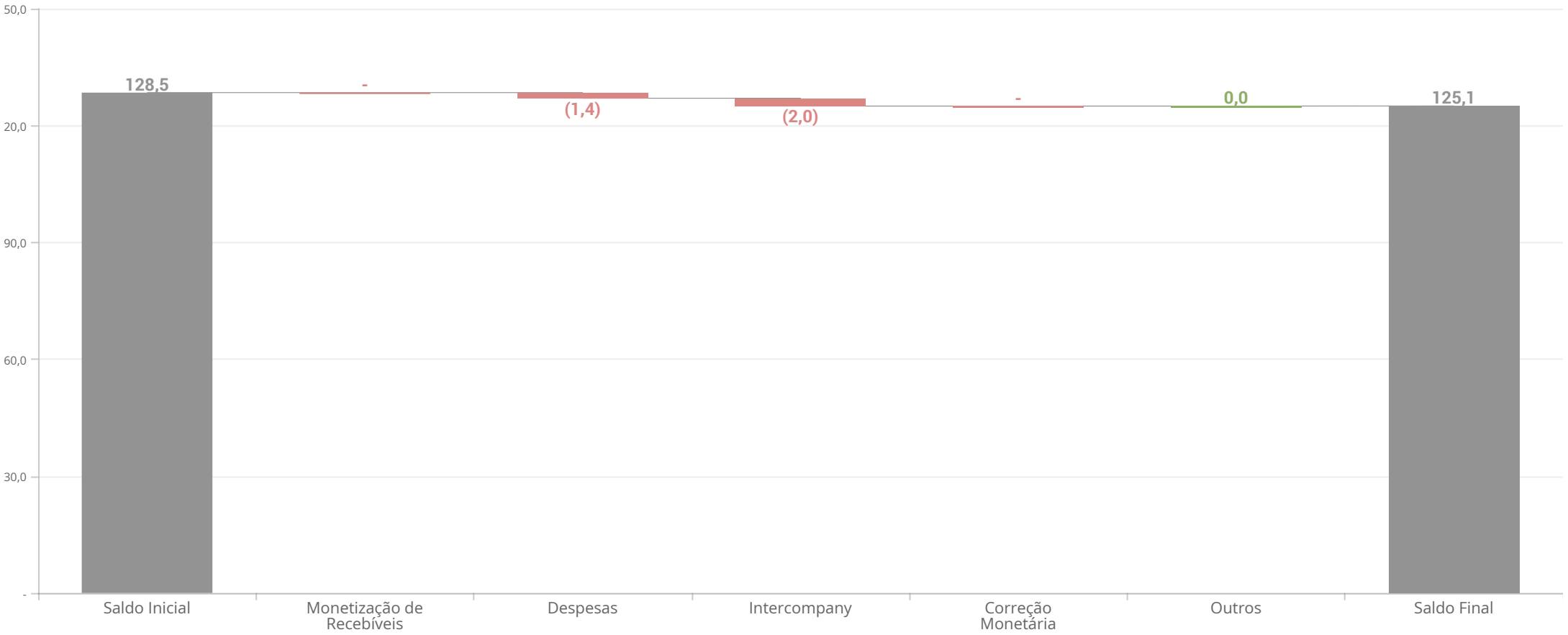
Unidades Inadimplente

Valores em R\$

Aging Unidade	valor_pago	Valor Vencido	Saldo Devedor	Atraso Dias
-----------------	------------	---------------	---------------	-------------

Evolução dos Ativos em Mai/24

De 31/Mai/24 Até 31/Mai/24 



Ativo	Saldo Inicial	Monetização de Recebíveis	Despesas	Intercompany	Correção Monetária	Outros	Saldo Final
Saldo de Caixa	4,9 MM	1,0 MM	(1,4 MM)	(2,0 MM)	-	0,0 MM	2,5 MM
Recebível	59,0 MM	(1,0 MM)	-	-	-	-	58,0 MM
Estoque	64,6 MM	-	-	-	-	-	64,6 MM
Total	128,5 MM	-	(1,4 MM)	(2,0 MM)	-	0,0 MM	125,1 MM

Análise dos Recebíveis Baixados em Mai/24

Valores em R\$

Conciliação	Qtd Parcelas	Valor Total
Localizado no Extrato	9	994.529,52
Total	9	994.529,52

Descontos (De Principal) Concedidos em Mai/24

Valores em R\$

Unidade	Valor Desconto
Total	-

Valores Creditados Em C/C (Mai/24) cuja Baixa Do Recebível Não Foi Identificada

Valores em R\$

Banco	Data	Contraparte	Valor Creditado
Total			-

Distratos Realizados em Mai/24

Valores em R\$

Data do Distrato	Unidade	Data Venda	Valor de Devolução	Valor da Venda
------------------	---------	------------	--------------------	----------------

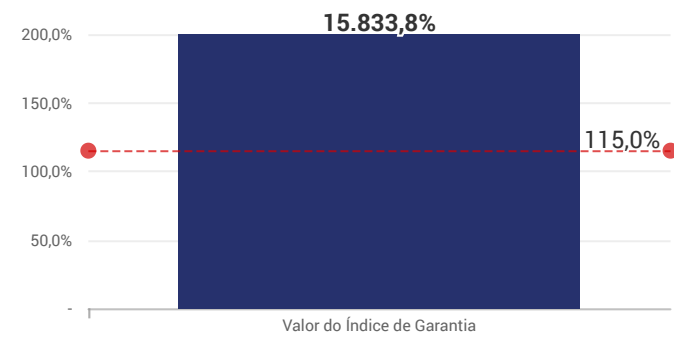
ATIVO	Saldo em 31/Mai/24
ATIVO	(32,6 MM)
CIRCULANTE	(12,1 MM)
DISPONÍVEL	(2,5 MM)
DEPÓSITOS BANCÁRIOS A VISTA	(0,5 MM)
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	(2,0 MM)
CLIENTES	(0,0 MM)
CONTAS A RECEBER OUTROS	-
CONTAS A RECEBER ETE	(0,0 MM)
OUTROS CRÉDITOS	(0,0 MM)
CRÉDITOS DE FORNECEDORES	-
TRIBUTOS A RECUPERAR	(0,0 MM)
ESTOQUES	(8,1 MM)
ESTOQUES DE TERRENOS	(8,1 MM)
DESPESAS A APROPRIAR	(1,5 MM)
DESPESAS COMERCIAIS ETÉ	(1,5 MM)
NÃO CIRCULANTE	(20,5 MM)
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	(20,5 MM)
CONTAS A RECEBER	-
OUTROS CREDITOS	(19,5 MM)
ATIVO DIFERIDO	(1,1 MM)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Saldo em 31/Mai/24
PASSIVO	32,6 MM
CIRCULANTE	28,8 MM
FORNECEDORES	2,2 MM
FORNECEDORES NACIONAIS	2,2 MM
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	0,1 MM
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	0,0 MM
TRIBUTOS RETIDOS A RECOLHER	0,0 MM
ADIANTAMENTOS	26,6 MM
NÃO CIRCULANTE	2,2 MM
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	2,2 MM
AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS	1,6 MM
FORNECEDORES	-
CONTAS CORRENTES	0,0 MM
OUTRAS OBRIGAÇÕES	0,6 MM
RESULTADO DIFERIDO	-
RESIDENCIAL ETÉ	-
PATRIMONIO LIQUIDO	1,6 MM
LUCROS OU PREJUÍZOS DO PERÍODO	0,6 MM
CAPITAL SOCIAL	0,0 MM
CAPITAL SUBSCRITO	0,0 MM
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	1,0 MM
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	1,0 MM
LUCROS OU PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO	-

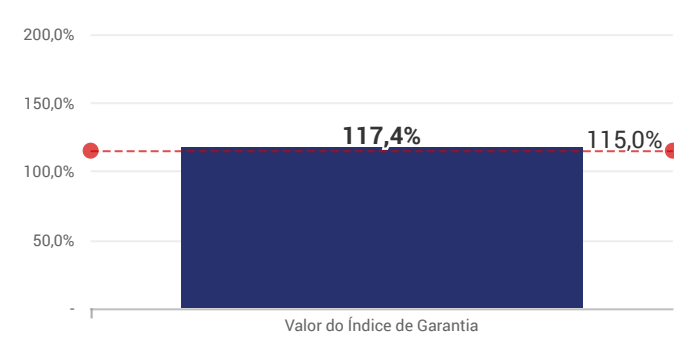
Índice de Obras Cláusula 6.9.1

Este indicador será apurado a partir do início do monitoramento de obras pela CCC. Foi acordado com a Daxo que a partir do próximo Relatório, a CCC irá realizar um cálculo indicativo deste índice considerando a medição realizada pela própria Daxo;

Índice de Garantia (Saldo Devedor CRI) Cláusula 6.9.2



Índice de Garantia (valor da emissão) Cláusula 6.9.3



Índice de Garantia (Saldo Devedor CRI) Cláusula 6.9.2

Indicador	Valor
Pós Chaves	R\$ 32.641,0 Mil
95% do Pós Chaves(a)	R\$ 31.008,9 Mil
Valor Médio do m² em Estoque	R\$ 16.153,9
Área em Estoque	3.998,1 m²
Valor Apurado do Estoque	R\$ 64.585,7 Mil
40% do Valor do Estoque(b)	R\$ 25.834,3 Mil
Numerador (a)+(b)	R\$ 56.843,2 Mil
Valor Saldo Devedor CRI	R\$ 359.000,0
Valor do Índice de Garantia	15.833,8%
Status do Índice de Garantia	ADEQUADO

Índice = (95% * Pós Chaves + 40%* Valor do Estoque)/(Valor Total da Emissão) ≥ 115%

Índice de Garantia (valor da emissão) Cláusula 6.9.3

Indicador	Valor
Pós Chaves	R\$ 32.641,0 Mil
95% do Pós Chaves(a)	R\$ 31.008,9 Mil
Valor Médio do m² em Estoque	R\$ 16.153,9
Área em Estoque	3.998,1 m²
Valor Apurado do Estoque	R\$ 64.585,7 Mil
40% do Valor do Estoque(b)	R\$ 25.834,3 Mil
Numerador (a)+(b)	R\$ 56.843,2 Mil
Valor Total da Emissão	R\$ 48.400,0 Mil
Valor do Índice de Garantia	117,4%
Status do Índice de Garantia	ADEQUADO

Índice = (95% * Pós Chaves + 40%* Valor do Estoque)/(Valor Total da Emissão) ≥ 115%

1. Este Relatório foi preparado pela CCC Monitoramento ("CCC") em atendimento à Proposta/Contrato de Monitoramento Mensal Financeiro formalizado entre a (i) CCC Monitoramento Ltda, e o (ii) Daxo Empreendimentos 001 SPE Ltda. datado de 04 de Junho de 2024.
2. A responsabilidade pela veracidade das informações fornecidas para a elaboração deste Relatório é da Daxo. Independente dos procedimentos e, eventuais checagens amostrais que a CCC possa realizar, a CCC não poderá em nenhuma hipótese ser responsabilizada pela integridade dos dados e/ou documentos comprobatórios. Por premissa, independente de terem sido auditadas ou não por terceiros, quando aplicável, essas informações estão: (i) devidamente registradas no sistema de gestão e controle interno da Daxo, possuindo documentação adequada para suportar tais registros, (ii) devidamente registradas contabilmente pela Daxo de acordo com a legislação societária vigente e práticas contábeis adotadas no Brasil.
3. Todo e qualquer documento comprobatório fornecido e/ou disponibilizado pela Daxo é por premissa, considerado íntegro e válido, não cabendo à CCC nenhuma análise jurídica de sua eficácia.
4. A CCC declara que nunca atuou e nem atua na qualidade de consultor financeiro pelas Monitoradas. Desta forma, não poderá ser questionada ou responsabilizada pelas projeções, premissas, modelagens ou viabilidade financeira da Daxo.
5. A CCC não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias relacionadas às Monitoradas. Adicionalmente, não há qualquer outra circunstância relevante no entender da CCC que possa caracterizar conflito de interesse entre CCC e as Monitoradas.
6. Este relatório não tem o objetivo e não deve ser utilizado para embasar qualquer análise financeira relativa a qualquer decisão de investimento ou para avaliação de qualquer ativo.
7. Dado o escopo do Monitoramento, as informações, metodologias e bases de dados disponibilizadas pelas Monitoradas e utilizadas para a elaboração deste Relatório não são, necessariamente, as mesmas utilizadas pelas Monitoradas para outros fins. Por essa razão, os valores divulgados neste Relatório podem apresentar diferenças com informações divulgadas pelas Monitoradas.