



Relatório de Monitoramento

RM# 4

DAXO

Database: 31/Ago/24

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



Índice

Empreendimento	01
Principais Considerações no Período Monitorado	02
Sumário Executivo	03
Fluxo de Caixa SPE ETÉ	04
Despesas de Obra	05
Fluxo de Caixa Patrimônio Separado	06
Status das Unidades	07
Vendas	08
Inadimplência	09
Bridge de Ativos	10
Bridge de Ativos Acumulada	11
Conciliação Bancária, Descontos e Distratos	12
Demonstrações Financeiras Balancete	13
Índices de Garantia	14
Declarações e Outras Informações Relevantes	15



ETÉ

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

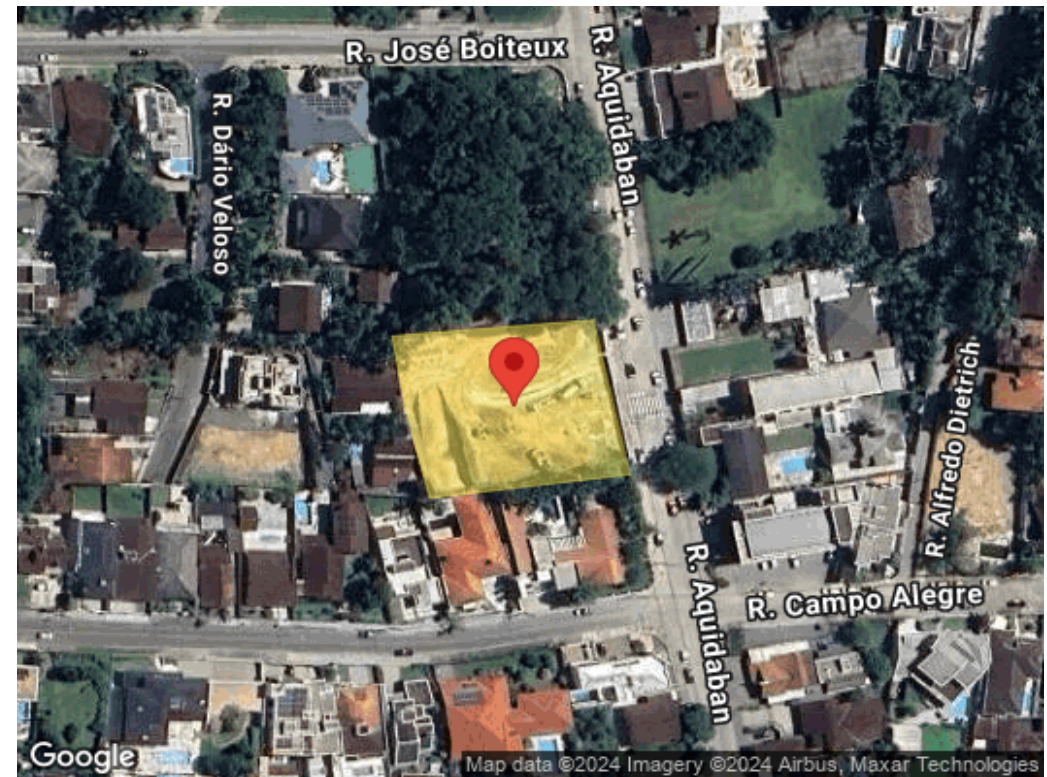
Endereço: Rua Aquidaban, No 677 - Joinville, SC

Torres: 1

Pavimentos: 16 (1 a 2 unidades por andar)

Unidades: 25 (2 permutadas)

Localização



Principais Considerações no Período Monitorado

1. Créditos em Conta de Livre Movimentação:

- 1.1. No período monitorado foi identificado o crédito de R\$ 31.220,97 que não foram creditados na conta do Patrimônio Separado (foram creditados em conta de livre movimentação da SPE). A Daxo informou que o cliente já foi notificado e solicitaram para que o mesmo efetue o pagamento pelos boletos que são enviados.

2. Pagamentos a Fornecedores Partes Relacionadas:

- 2.1. View Consultoia Imobiliária Eireli: Foram identificados pagamentos totalizando R\$ 1.088.354,00 em Ago/24 para a View Consultoia Imobiliária Eireli, que contém o *Sr. Geraldo Bandoch Junior* no quadro societário. Conforme informado pela Daxo anteriormente, esta empresa é responsável pelo marketing e comercialização das unidades do projeto e é remunerada em 9% sobre cada venda realizada. Conforme Nota Fiscal disponibilizada pela Daxo no valor de R\$ 1.122.300,00 Conforme Nota Fiscal disponibilizada, o pagamento refere-se à venda da unidade 1501, realizada em Jul/24 e contabilizada em Ago/24 no valor de R\$ 12.470.000,00 (o valor da Nota Fiscal corresponde aos 9% do valor da venda da unidade 1501).

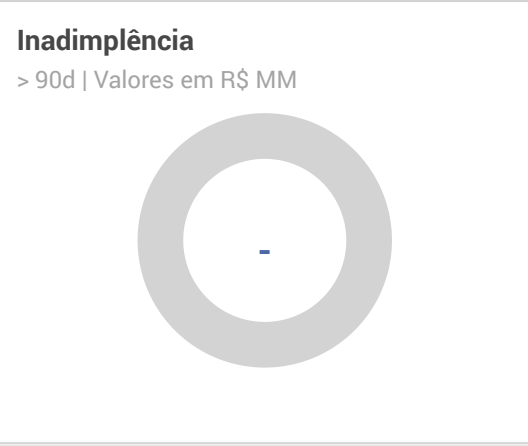
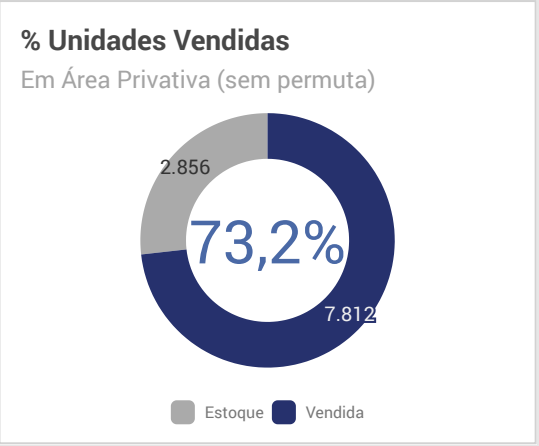
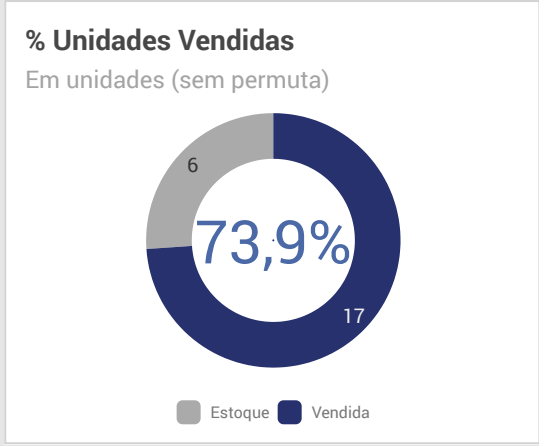
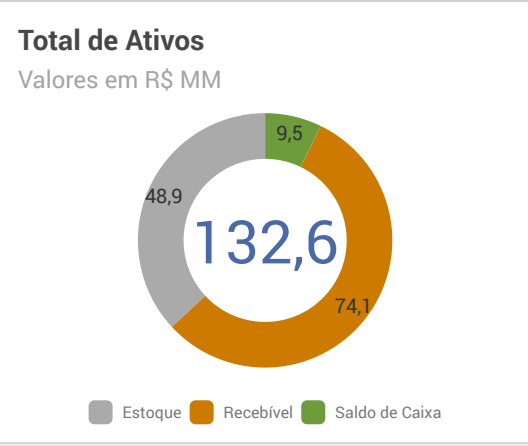
3. Vendas:

No período monitorado foi contabilizada a venda da unidade 1501 que havia sido formalizada em Jul/24 pelo valor de R\$ 12.470.000,00 (R\$ 16.749/m²), cujo pagamento da parcela de entrada no valor de R\$ 1,8MM havia sido realizada em Jul/24. Adicionalmente, a Daxo disponibilizou o Contrato de Compra e Venda desta unidade.

- 3.1. Para efeito deste Relatório de Monitoramento e cálculo dos índices de garantia, a CCC não considerou esta venda no mês de Jul/24.

4. Índices de Garantia (apuração na seção “Índices de Garantia” deste Relatório):

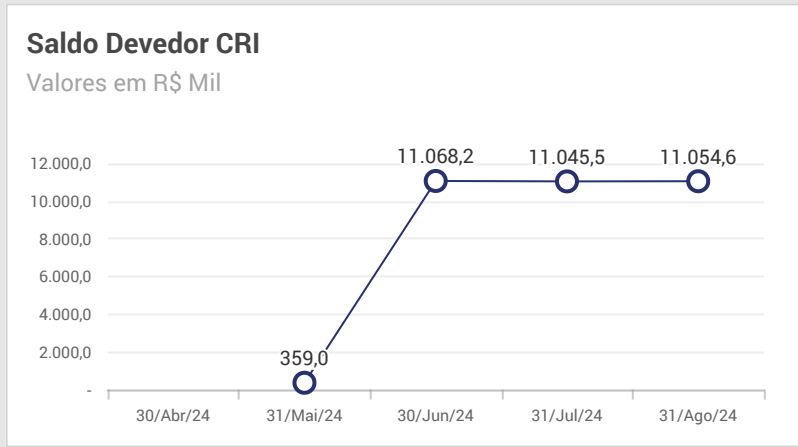
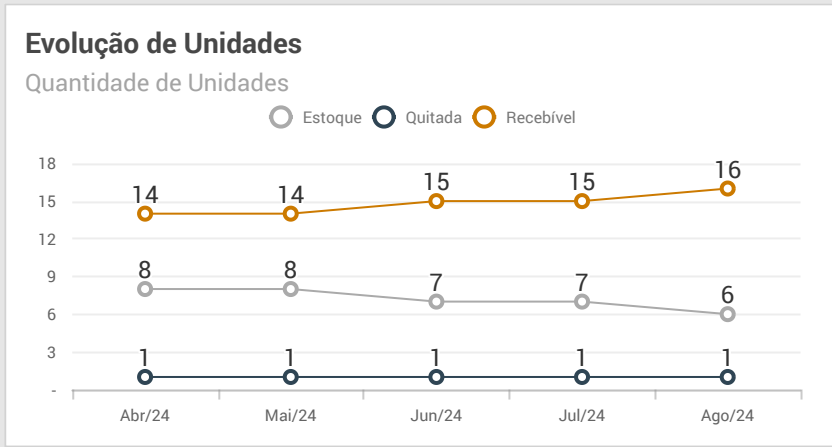
- 4.1. **Índice de Obra (Cláusula 6.9.1)**: Este indicador será apurado a partir do início do monitoramento de obras pela CCC. Foi alinhado com a CY Capital que a CCC irá um cálculo indicativo deste índice considerando a medição realizada pela própria Daxo a partir de Nov/24.
- 4.2. **Índice de Garantia (valor da emissão): 113,0% (Não Aderente)**. A venda realizada em Ago/24, apesar de ter aumentado o valor do estoque para fins de cálculo do Índice de Garantia, prevê uma parcela de financiamento de 22,4% do valor contratual (abaixo dos 40% previsto no cálculo do índice). Desta forma, o Índice de Garantia (valor de emissão) foi de 115,0% em Jul/24 para 113,0% em Ago/24, desenquadrando do valor mínimo de 115,0%.
- 4.3. **Índice de Garantia (Saldo Devedor CRI)**: Aderente.



Total de Ativos

Tipo de Ativo	Valor	Qtd
Estoque	48,9 MM	6
Recebível	74,1 MM	16
Quitada	-	1
Permutada	-	2
Saldo de Caixa	9,5 MM	-
Total	132,6 MM	25

Valor de Estoque: Média do m2 das últimas 3 vendas



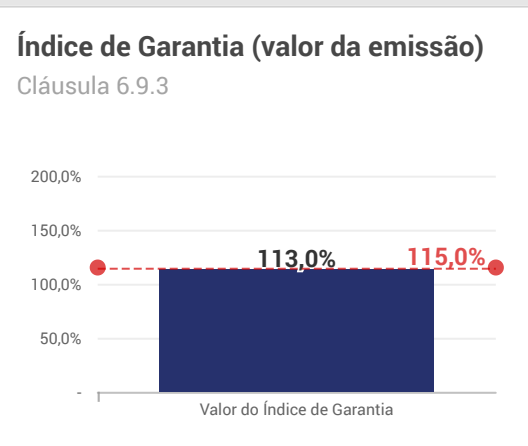
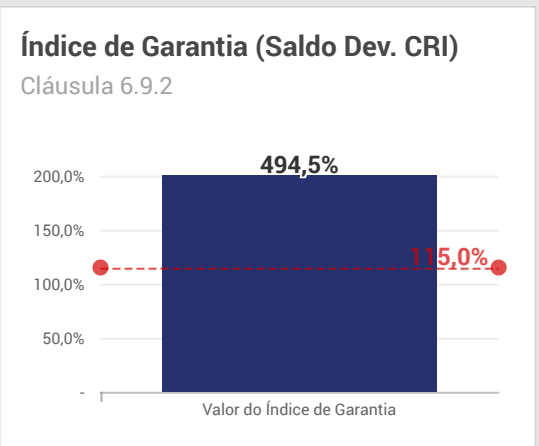
Highlights de Ago/24

Principais Itens	Valor
Vendas (Qtd)	1
Vendas (R\$)	12,5 MM
Distratos (Qtd)	0
Quitação (Qtd)	0
Receita Clientes (ex. permutadas)	0,9 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 alinhado com a CY Capital que a CCC irá um cálculo indicativo deste índice considerando a medição realizada pela própria Daxo a partir de Nov/24.



Fluxo de Caixa SPE ETÉ

01/Ago/24 a 31/Ago/24

Fluxo de Caixa | Valores em R\$

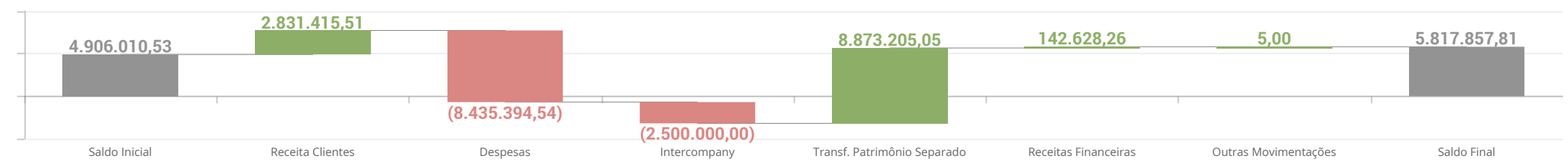
De Mai/24 Até Ago/24

Fluxo de Caixa	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Acumulado Desde 01/Mai/24
Saldo Inicial	4.906.010,53	2.497.164,99	9.363.383,48	6.141.157,02	4.906.010,53
Receita Clientes	994.529,52	1.752.085,55	53.579,47	31.220,97	2.831.415,51
Despesas	(1.430.848,86)	(1.124.015,73)	(3.319.029,04)	(2.561.500,91)	(8.435.394,54)
Comissão de Venda e Marketing	(202.053,75)	(170.661,82)	(673.000,00)	(1.102.049,04)	(2.147.764,61)
Impostos	(70.885,59)	(39.781,18)	(78.385,48)	(91.511,23)	(280.563,48)
Incorporação	(90.779,98)	(107.645,11)	(72.076,88)	(86.223,06)	(356.725,03)
Obra	(1.066.572,56)	(654.100,62)	(2.326.756,53)	(1.130.292,33)	(5.177.722,04)
Outras Despesas	(556,98)	(577,00)	(1.560,15)	(175,25)	(2.869,38)
Estruturação CRI	-	(151.250,00)	(167.250,00)	(151.250,00)	(469.750,00)
Intercompany	(2.000.000,00)	(500.000,00)	-	-	(2.500.000,00)
DAXO EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAL MONTENEG...	(2.000.000,00)	(500.000,00)	-	-	(2.500.000,00)
Transf. Patrimônio Separado	-	6.714.824,09	-	2.158.380,96	8.873.205,05
Recebimento Patrimônio Separado	-	6.714.824,09	1.752.085,55	2.220.616,47	10.687.526,11
Envio Patrimônio Separado	-	-	(1.752.085,55)	(62.235,51)	(1.814.321,06)
Receitas Financeiras	27.473,80	23.324,58	43.223,11	48.606,77	142.628,26
Outras Movimentações	-	-	-	5,00	5,00
Saldo Final	2.497.164,99	9.363.383,48	6.141.157,02	5.817.857,81	5.817.857,81

Fluxo de Caixa Acumulado

De 31/Mai/24 Até 31/Ago/24

Desde Início Monitoramento | Valores em R\$



Fluxo de Caixa | Valores em R\$


De Mai/24 Até Ago/24 

Fluxo de Caixa	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Acumulado Desde 01/Mai/24
Despesas	(1.430.848,86)	(1.124.015,73)	(3.319.029,04)	(2.561.500,91)	(8.435.394,54)
Comissão de Venda e Marketing	(202.053,75)	(170.661,82)	(673.000,00)	(1.102.049,04)	(2.147.764,61)
Impostos	(70.885,59)	(39.781,18)	(78.385,48)	(91.511,23)	(280.563,48)
Outros Impostos e Taxas	(168,00)	-	(8.302,06)	(543,43)	(9.013,49)
RET	(70.717,59)	(39.781,18)	(70.083,42)	(90.967,80)	(271.549,99)
Incorporação	(90.779,98)	(107.645,11)	(72.076,88)	(86.223,06)	(356.725,03)
Cartórios, Licenças e Alvarás	(8.277,36)	(26.561,37)	(4.315,41)	(4.315,41)	(43.469,55)
Demolições, Tapumes, Calçadas e Ligações Provisó...	(1.013,95)	(853,32)	(2.466,68)	(2.466,66)	(6.800,61)
Outorga	(58.299,65)	(58.595,86)	(58.892,07)	(59.188,28)	(234.975,86)
Permutas	(2.954,46)	-	-	-	(2.954,46)
Seguros	(20.234,56)	(20.234,56)	-	-	(40.469,12)
Contabilidade	-	(1.400,00)	-	-	(1.400,00)
Projetos	-	-	(6.252,72)	(20.252,71)	(26.505,43)
Taxas e Emolumentos	-	-	(150,00)	-	(150,00)
Obra	(1.066.572,56)	(654.100,62)	(2.326.756,53)	(1.130.292,33)	(5.177.722,04)
Despesas Administrativas	(2.145,70)	(1.458,26)	(3.218,20)	(5.797,12)	(12.619,28)
Locação de Equipamentos	(2.462,67)	(1.776,00)	(4.989,70)	(26.200,00)	(35.428,37)
Mão de Obra	(484.493,53)	(569.931,44)	(2.048.285,09)	(995.822,40)	(4.098.532,46)
Materiais	(572.165,85)	(88.347,70)	(277.221,13)	(104.753,68)	(1.042.488,36)
Outros	0,01	0,02	0,01	-	0,04
Retenção e Pagamento de Impostos	(5.304,82)	7.412,76	6.957,58	2.280,87	11.346,39
Outras Despesas	(556,98)	(577,00)	(1.560,15)	(175,25)	(2.869,38)
Despesas Bancárias	(555,00)	(577,00)	(589,00)	(119,00)	(1.840,00)
Juros de Mora	(1,98)	-	(971,15)	(56,25)	(1.029,38)
Estruturação CRI	-	(151.250,00)	(167.250,00)	(151.250,00)	(469.750,00)

Fluxo de Caixa Patrimônio Separado


01/Ago/24 a 31/Ago/24

Fluxo de Caixa | Valores em R\$

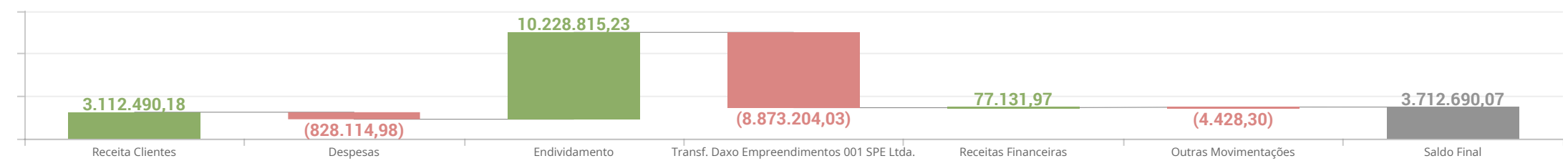
De Mai/24 Até Ago/24 

Fluxo de Caixa	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Acumulado Desde 01/Mai/24
Saldo Inicial	-	(2,00)	3.052.162,81	5.076.432,31	-
Receita Clientes	-	0,01	2.220.615,47	891.874,70	3.112.490,18
Entrada não conciliada	-	0,01	1.800.000,00	-	1.800.000,01
Receita Clientes	-	-	420.615,47	891.874,70	1.312.490,17
Despesas	(2,00)	(773.045,78)	(54.467,20)	(600,00)	(828.114,98)
Outras Despesas	(2,00)	(83,01)	(5.736,38)	(100,00)	(5.921,39)
Estruturação CRI	-	(772.962,77)	(48.730,82)	(500,00)	(822.193,59)
Endividamento	-	10.516.854,13	(168.781,51)	(119.257,39)	10.228.815,23
Integralização	359.000,00	10.641.854,13	-	-	11.000.854,13
Pagamento Prêmio	(359.000,00)	(125.000,00)	-	-	(484.000,00)
Juros e Amortização CRI	-	-	(168.781,51)	(119.257,39)	(288.038,90)
Transf. Daxo Empreendimentos 001 SPE Ltda.	-	(6.714.824,09)	0,02	(2.158.379,96)	(8.873.204,03)
Receitas Financeiras	-	23.180,54	26.902,72	27.048,71	77.131,97
Outras Movimentações	-	-	-	(4.428,30)	(4.428,30)
Saldo Final	(2,00)	3.052.162,81	5.076.432,31	3.712.690,07	3.712.690,07

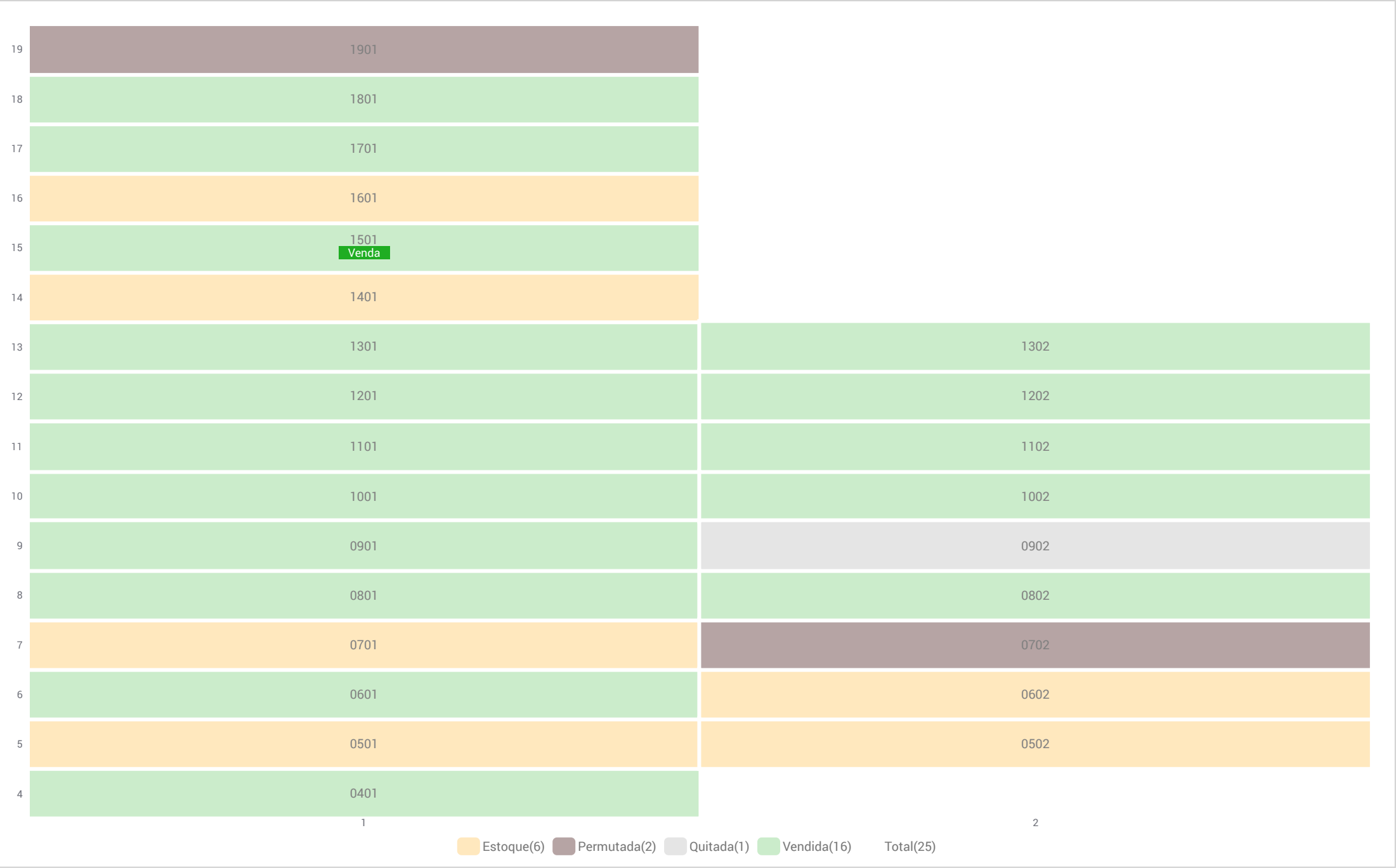
Fluxo de Caixa Acumulado

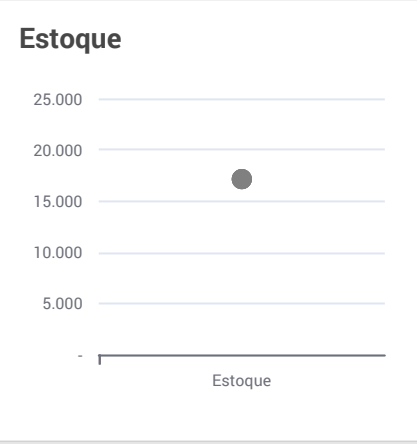
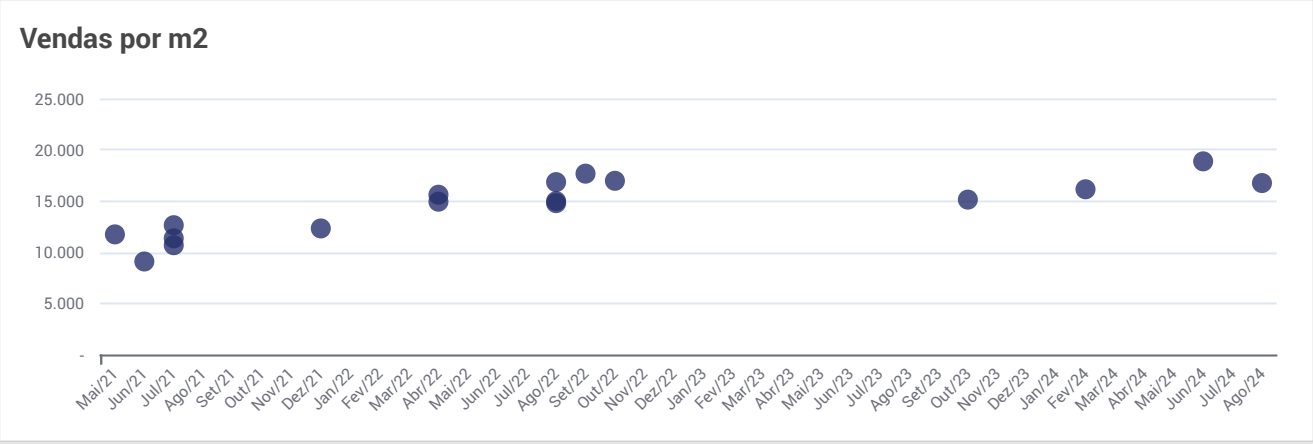
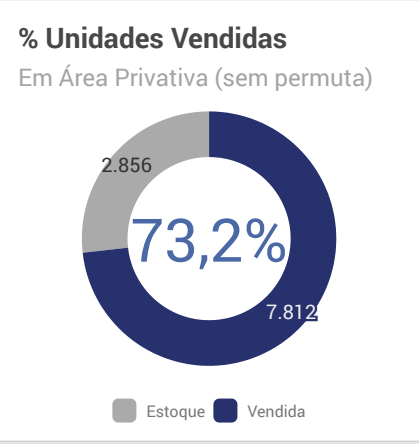
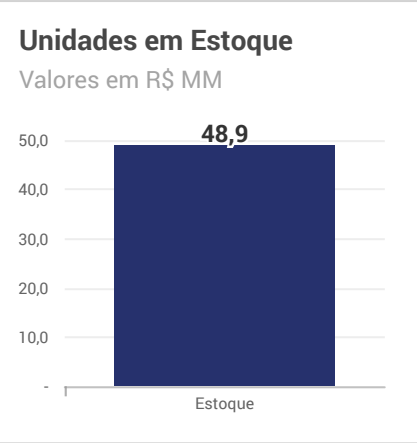
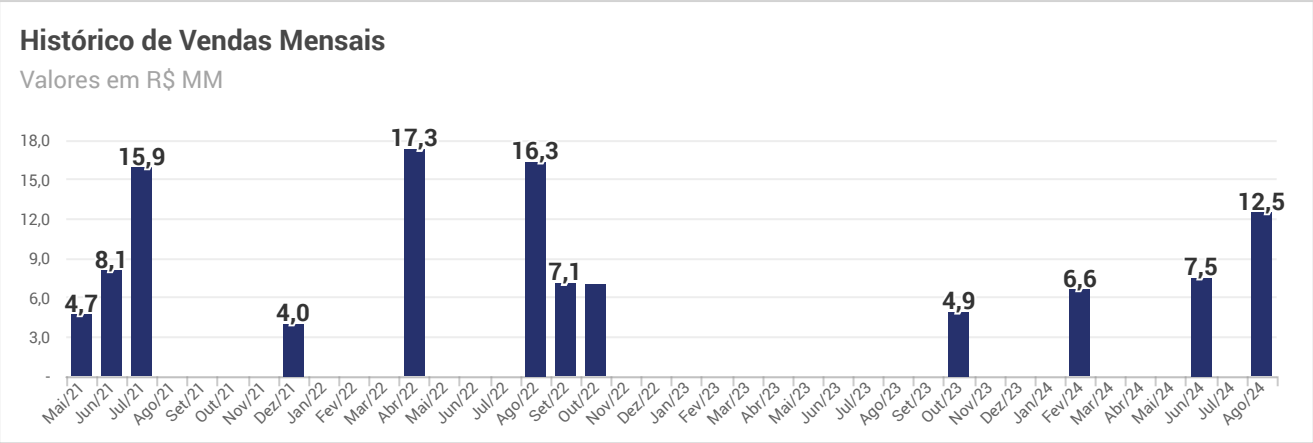
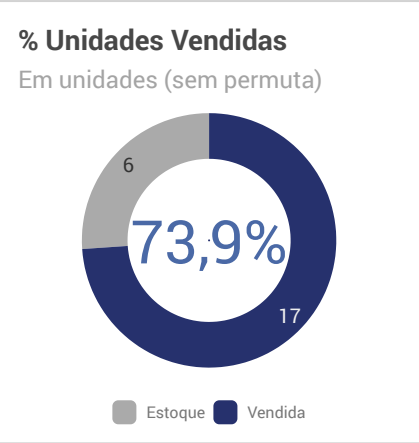
De 31/Mai/24 Até 31/Ago/24 

Desde Início Monitoramento | Valores em R\$



Status das Unidades



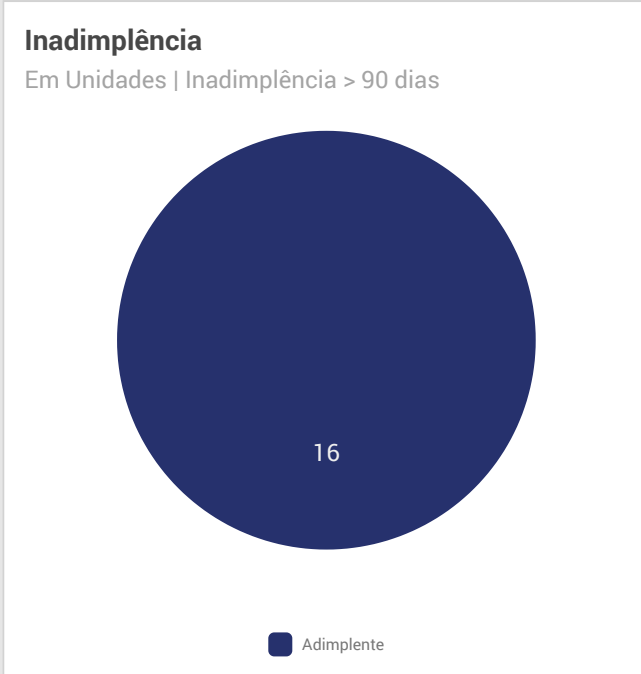
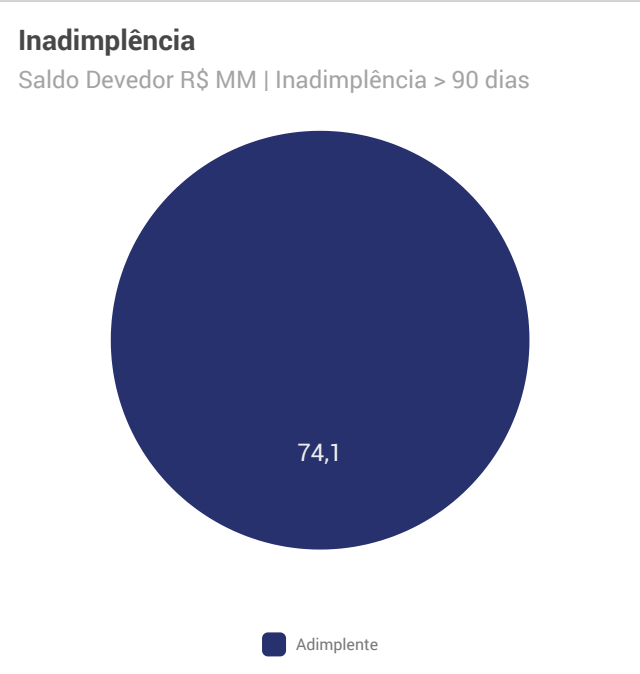


Unidades em Estoque

Tipo de Ativo	Área Privativa m2	Qty #	Valor R\$ MM	Valor/m2
Estoque	2.856,2	6	48,9 MM	17.132
Total	2.856,2	6	48,9 MM	17.132

Vendas em Ago/24

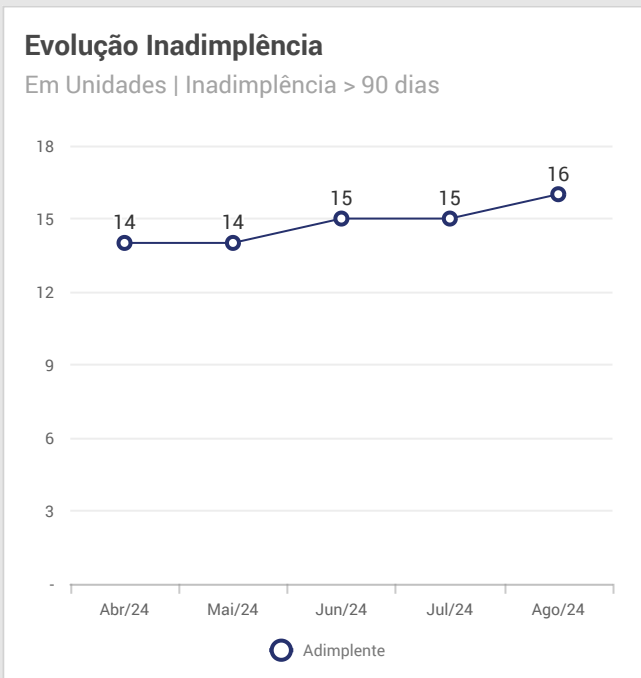
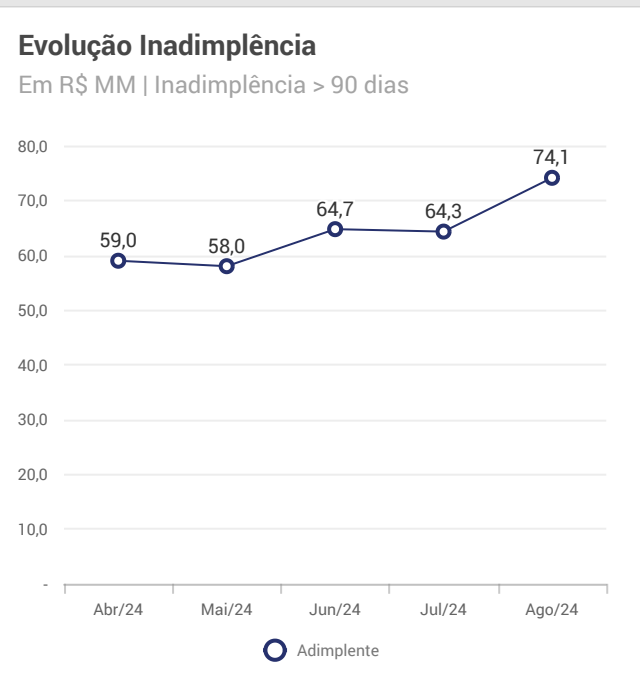
Data	unidade	Área Privativa	Valor Venda	valor/m2	Valor Estoque (M-1)
11/Ago/24	1501	744,51	12.470.000,00	16.749,27	12.515.957,61
Total			12.470.000,00		12.515.957,61



Aging Inadimplência

Valores em R\$

status	Valor Vencido	Saldo Devedor	Unidades
Adimplente	299.025	74.106.242	16
Adimplente	-	70.822.668	15
De 31 a 90	299.025	3.283.574	1




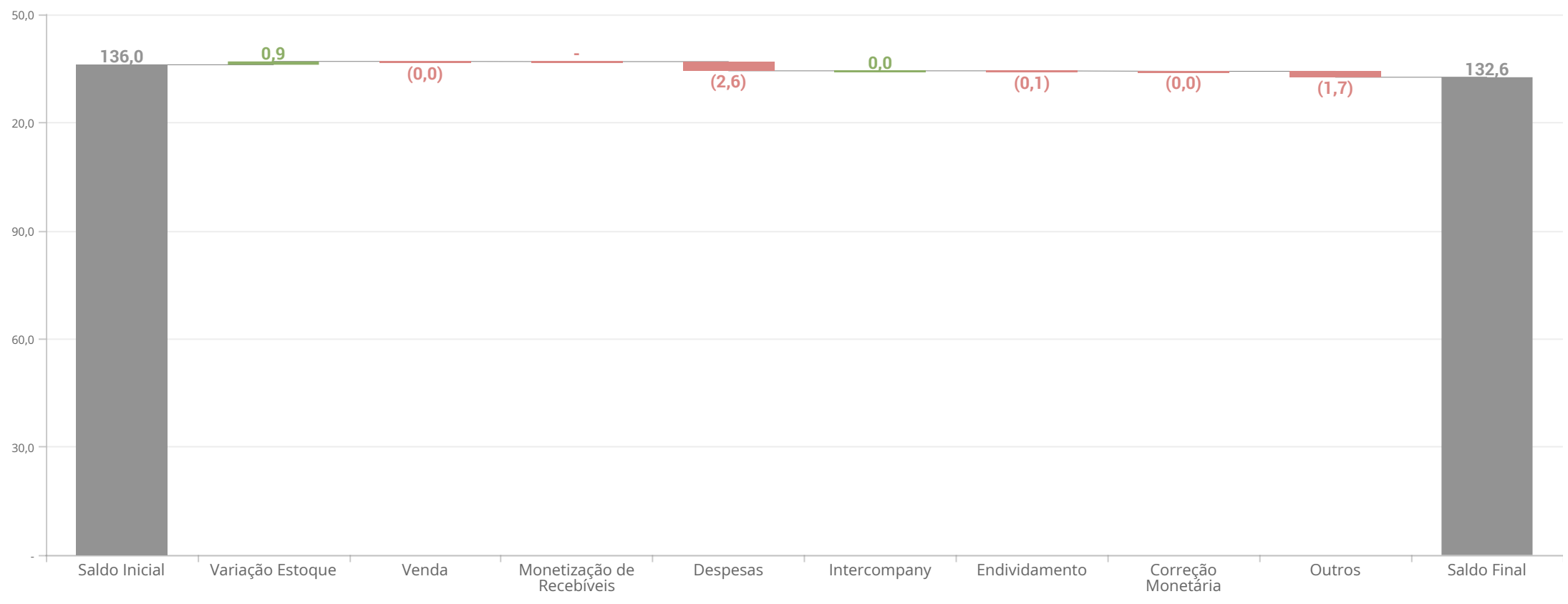
Unidades Inadimplentes

Valores em R\$

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

Evolução dos Ativos em Ago/24

De 31/Ago/24 Até 31/Ago/24 



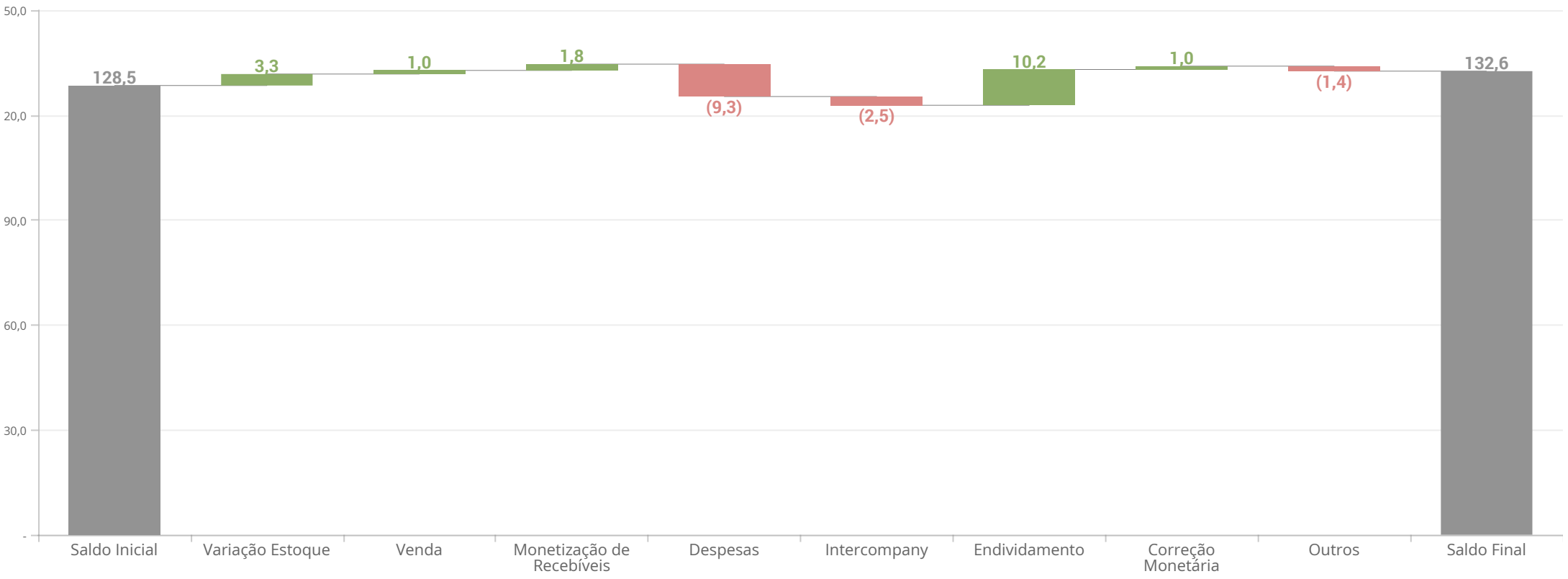
Evolução dos Ativos em Ago/24

Ativo	Saldo Inicial	Variação Estoque	Venda	Monetização de Recebíveis	Despesas	Intercompany	Endividamento	Correção Monetária	Outros	Saldo Final
Saldo de Caixa	11,2 MM	-	-	0,9 MM	(2,6 MM)	0,0 MM	(0,1 MM)	-	0,1 MM	9,5 MM
Recebível	64,3 MM	-	12,5 MM	(0,9 MM)	-	-	-	(0,0 MM)	(1,7 MM)	74,1 MM
Estoque	60,5 MM	0,9 MM	(12,5 MM)	-	-	-	-	-	-	48,9 MM
Total	136,0 MM	0,9 MM	(0,0 MM)	-	(2,6 MM)	0,0 MM	(0,1 MM)	(0,0 MM)	(1,7 MM)	132,6 MM

Evolução dos Ativos de 01/Mai/24 até 31/Ago/24

De 31/Mai/24 Até 31/Ago/24

bridge acumulada



Evolução dos Ativos de 01/Mai/24 até 31/Ago/24

De 31/Mai/24 Até 31/Ago/24

Ativo	Saldo Inicial	Variação Estoque	Venda	Monetização de Recebíveis	Despesas	Intercompany	Endividamento	Correção Monetária	Outros	Saldo Final
Saldo de Caixa	4,9 MM	-	-	5,9 MM	(9,3 MM)	(2,5 MM)	10,2 MM	-	0,2 MM	9,5 MM
Recebível	59,0 MM	-	20,0 MM	(4,1 MM)	-	-	-	1,0 MM	(1,6 MM)	74,1 MM
Estoque	64,6 MM	3,3 MM	(18,9 MM)	-	-	-	-	-	-	48,9 MM
Total	128,5 MM	3,3 MM	1,0 MM	1,8 MM	(9,3 MM)	(2,5 MM)	10,2 MM	1,0 MM	(1,4 MM)	132,6 MM

Análise dos Recebíveis Baixados em Ago/24

Valores em R\$

Conciliação	Qtd Parcelas	Valor Total
Localizado no Extrato	11	923.095,67
Total	11	923.095,67

Descontos (De Principal) Concedidos em Ago/24

Valores em R\$

Unidade	Valor Desconto
Total	-

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

Valores em R\$

Banco	Data	Contraparte	Valor Creditado
Total			-

Distratos Realizados em Ago/24

Valores em R\$

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

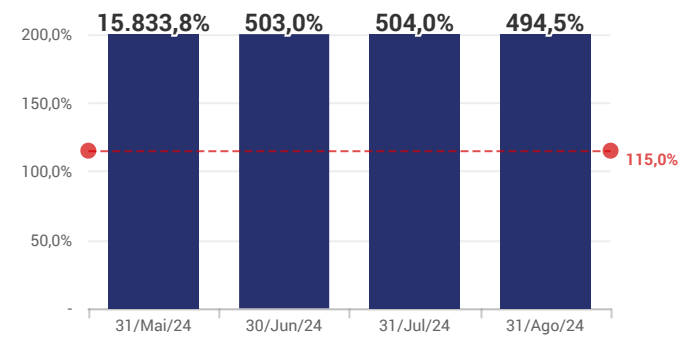
ATIVO	Saldo em 31/Ago/24
ATIVO	(41,4 MM)
CIRCULANTE	(20,6 MM)
DISPONÍVEL	(9,5 MM)
DEPÓSITOS BANCÁRIOS A VISTA	(0,0 MM)
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	(9,5 MM)
CLIENTES	-
CONTAS A RECEBER OUTROS	-
CONTAS A RECEBER ETE	-
OUTROS CRÉDITOS	(0,0 MM)
CRÉDITOS DE FORNECEDORES	-
TRIBUTOS A RECUPERAR	(0,0 MM)
ESTOQUES	(8,2 MM)
ESTOQUES DE TERRENOS	(8,2 MM)
DESPESAS A APROPRIAR	(2,8 MM)
DESPESAS COMERCIAIS ETÉ -	(2,8 MM)
NÃO CIRCULANTE	(20,8 MM)
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	(20,8 MM)
CONTAS A RECEBER	-
OUTROS CREDITOS	(20,0 MM)
ATIVO DIFERIDO	(0,8 MM)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Saldo em 31/Ago/24
PASSIVO	41,4 MM
CIRCULANTE	24,5 MM
FORNECEDORES	2,6 MM
FORNECEDORES NACIONAIS	2,6 MM
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	0,1 MM
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	0,0 MM
TRIBUTOS RETIDOS A RECOLHER	0,1 MM
ADIANTAMENTOS	21,9 MM
NÃO CIRCULANTE	13,1 MM
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	13,1 MM
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	11,1 MM
AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS	1,6 MM
CONTAS CORRENTES	0,0 MM
OUTRAS OBRIGAÇÕES	0,5 MM
RESULTADO DIFERIDO	-
RESIDENCIAL ETÉ	-
PATRIMONIO LIQUIDO	3,7 MM
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	3,7 MM
LUCROS OU PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO	2,7 MM
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	1,0 MM
CAPITAL SOCIAL	0,0 MM
CAPITAL SUBSCRITO	0,0 MM

Índice de Obras Cláusula 6.9.1

Este indicador será apurado a partir do início do monitoramento de obras pela CCC. Foi alinhado com a CY Capital que a CCC irá um cálculo indicativo deste índice considerando a medição realizada pela própria Daxo a partir de Nov/24

Índice de Garantia (Saldo Devedor CRI) Cláusula 6.9.2



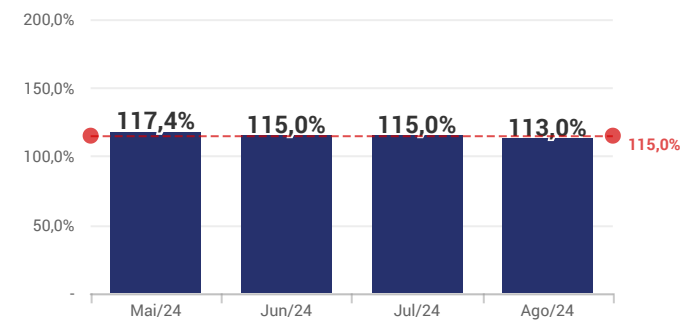
Índice de Garantia (Saldo Devedor CRI) Cláusula 6.9.2



Indicador	Valor
Pós Chaves	R\$ 36.943,2 Mil
95% do Pós Chaves(a)	R\$ 35.096,1 Mil
Valor Médio do m² em Estoque	R\$ 17.131,9
Área em Estoque	2.856,2 m²
Valor Apurado do Estoque	R\$ 48.931,3 Mil
40% do Valor do Estoque(b)	R\$ 19.572,5 Mil
Numerador (a)+(b)	R\$ 54.668,6 Mil
Valor Saldo Devedor CRI	R\$ 11.054.606,4
Valor do Índice de Garantia	494,5%
Status do Índice de Garantia	ADERENTE

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

Índice de Garantia (valor da emissão) Cláusula 6.9.3



Índice de Garantia (valor da emissão) Cláusula 6.9.3



Indicador	Valor
Pós Chaves	R\$ 36.943,2 Mil
95% do Pós Chaves(a)	R\$ 35.096,1 Mil
Valor Médio do m² em Estoque	R\$ 17.131,9
Área em Estoque	2.856,2 m²
Valor Apurado do Estoque	R\$ 48.931,3 Mil
40% do Valor do Estoque(b)	R\$ 19.572,5 Mil
Numerador (a)+(b)	R\$ 54.668,6 Mil
Valor Total da Emissão	R\$ 48.400,0 Mil
Valor do Índice de Garantia	113,0%
Status do Índice de Garantia	NÃO ADERENTE

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

Declarações e Outras Informações Relevantes

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.