



Relatório de Monitoramento

RM# 2

DAXO

Database: 30/Jun/24

Período Monitorado: 01/Jun/24 a 30/Jun/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
Bridge de Ativos Acumulada	10
Conciliação Bancária, Descontos e Distratos	11
Demonstrações Financeiras Balancete	12
Índices de Garantia	13
Declarações e Outras Informações Relevantes	14



ETÉ

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

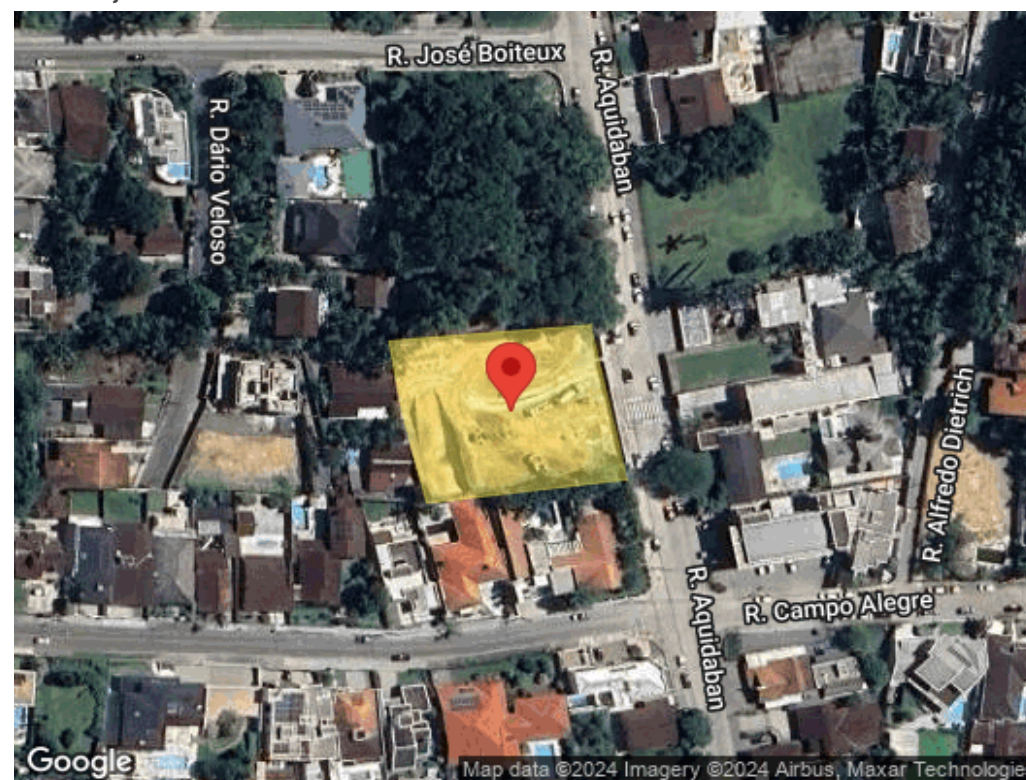
Endereço: Rua Aquidaban, No 677 - Joinville, SC

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 Jun/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. A CCC solicitou à Daxo a Nota Fiscal referente ao pagamento de Jun/24 e a Daxo enviou a mesma NF disponibilizada para os pagamentos realizados em Mai/24 (que também totalizaram R\$ 160.000,00). A Nota fiscal disponibilizada cujo valor é de R\$ 231.949,48 era referente à venda ocorrida em Out/24. Questionada do motivo dos pagamentos que totalizaram R\$ 320.000,00 serem superior ao valor da NF disponibilizada (R\$ 231.949,48), a Daxo informou que “ faremos o ajuste do saldo de adiantamento na próxima venda”.

2. **Transferências para Empresas do Grupo Daxo:** Em Jun/24 foi identificada uma transferência de R\$ 0,5 MM para a Daxo Empreendimentos Residencial Montenegro SPE Ltda (em Mai/24, o valor transferido à esta SPE foi de R\$ 2,0MM). Conforme a Daxo havia informado no Relatório anterior, “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.”

3. **Venda de Unidades:** Em Jun/24 foi realizada a comercialização da unidade 1101 pelo valor de R\$ 7.500.000,00 (R\$18.868,87/m²) com o seguinte fluxo financeiro: entrada de R\$ 1,5MM e o saldo de R\$ 6,0MM em 29 parcelas mensais. Esta venda gerou o seguinte impacto no Índice de Garantia (valor da emissão):

3.1. Aumento no valor do estoque em R\$ 2.365,2 Mil dado que o valor médio das últimas 3 vendas aumentou de R\$16.153,9/m² para 16.811,0/m². Esse aumento gerou um **impacto positivo em 1,95% no índice;**

3.2. Dada que a venda não possui parcela de pós-chaves, houve um **impacto negativo em 5,31% no índice;**

3.3. **Desta forma, esta venda gerou um impacto negativo em 3,36% no índice.**

4. **Valores Creditados Em C/C cuja Baixa Do Recebível Não Foi Identificada:** No período monitorado foram identificados três créditos totalizando R\$ 6.345,70 sem que fosse indentificado o respectivo recebível. **Questionada sobre estes valores (detalhamento na seção “Conciliação Bancária, Descontos e Distratos” deste Relatório), a Daxo não retornou até a data de elaboração deste Relatório.**

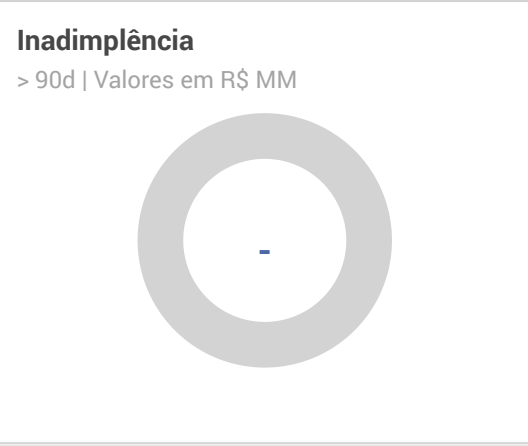
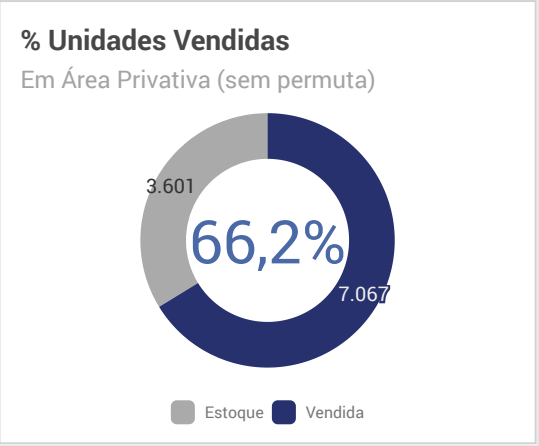
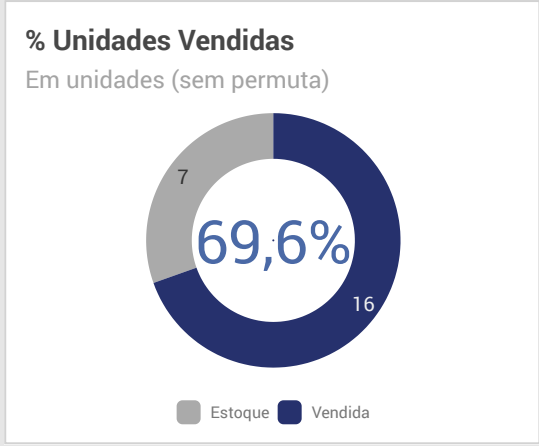
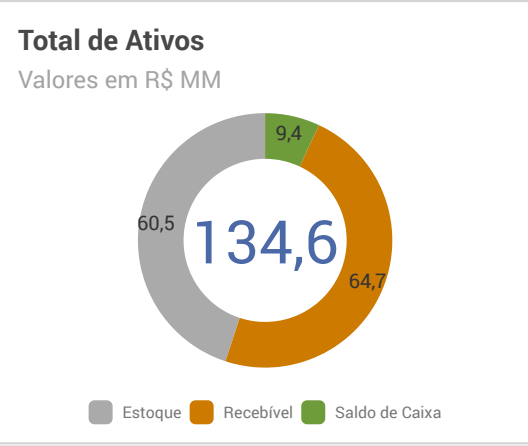
5. **Valores a Receber de DAXO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES Ltda.:** Na base de Recebíveis em aberto disponibilizada pela Daxo em Jun/24 foram identificados 6 recebíveis de igual valor com vencimento entre Nov/26 e Abr/27 totalizando R\$ 1.227.965,64. Questionada sobre estes valores, a Daxo

informou que “A SPE 001 recebeu um apartamento de terceiros, como forma de pagamento da venda de uma unidade. A Daxo Participações realizará os pagamentos para a SPE 001 nas datas de vencimento.”

6. Índices de Garantia:

6.1. 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.

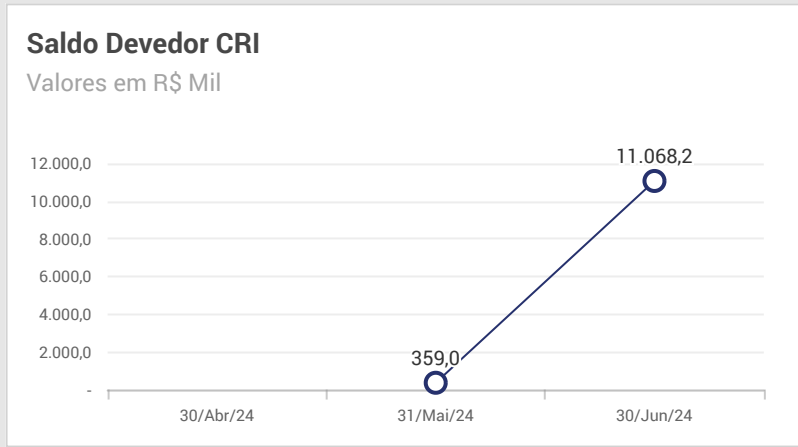
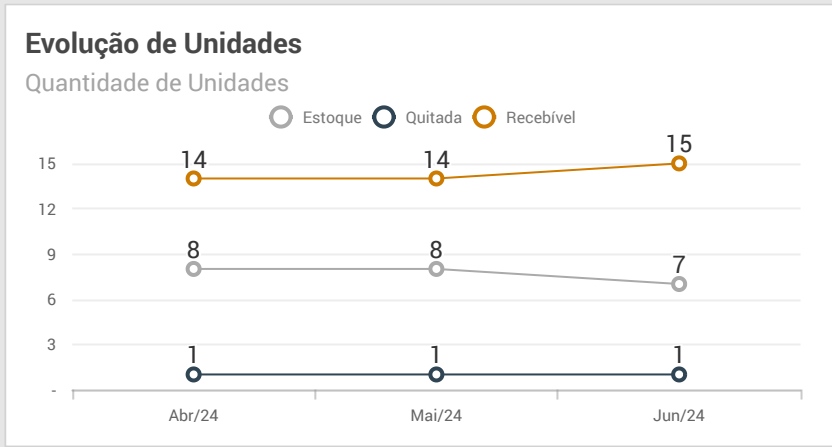
6.2. Índices de Garantia acima do limite mínimo (apuração na seção “Índices de Garantia” deste Relatório).



Total de Ativos

Tipo de Ativo	Valor	Qtd
Estoque	60,5 MM	7
Recebível	64,7 MM	15
Quitada	-	1
Outros	9,4 MM	2
Total	134,6 MM	25

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



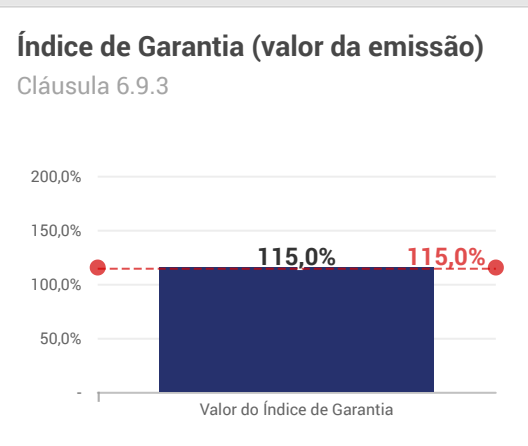
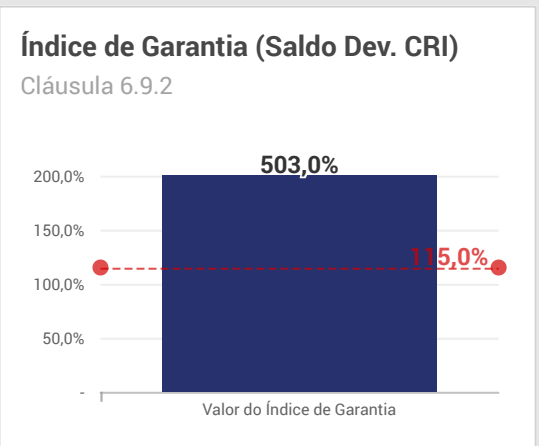
Highlights de Jun/24

Principais Itens	Valor
Vendas (Qtd)	1
Vendas (R\$)	7,5 MM
Distratos (Qtd)	0
Quitação (Qtd)	0
Receita Clientes (ex. permutadas)	1,8 MM
Despesas de Obra	0,7 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 | Valores em R\$

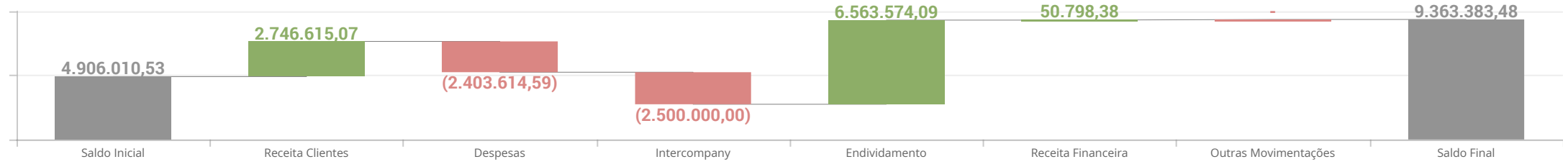
De Mai/24 Até Jun/24 

Fluxo de Caixa	Mai/24	Jun/24	Acumulado Desde 01/Mai/24
Saldo Inicial	4.906.010,53	2.497.164,99	4.906.010,53
Receita Clientes	994.529,52	1.752.085,55	2.746.615,07
Despesas	(1.430.848,86)	(972.765,73)	(2.403.614,59)
Comissão de Venda e Marketing	(202.053,75)	(170.661,82)	(372.715,57)
Impostos	(70.885,59)	(39.781,18)	(110.666,77)
Incorporação	(90.779,98)	(107.645,11)	(198.425,09)
Obra	(1.066.572,56)	(654.100,62)	(1.720.673,18)
Outras Despesas	(556,98)	(577,00)	(1.133,98)
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)
Endividamento	-	6.563.574,09	6.563.574,09
Estruturação	-	(151.250,00)	(151.250,00)
Liberação CRI	-	6.714.824,09	6.714.824,09
Receita Financeira	27.473,80	23.324,58	50.798,38
Outras Movimentações	-	-	-
Saldo Final	2.497.164,99	9.363.383,48	9.363.383,48

Fluxo de Caixa Acumulado

De 31/Mai/24 Até 30/Jun/24 

Desde Início Monitoramento | Valores em R\$

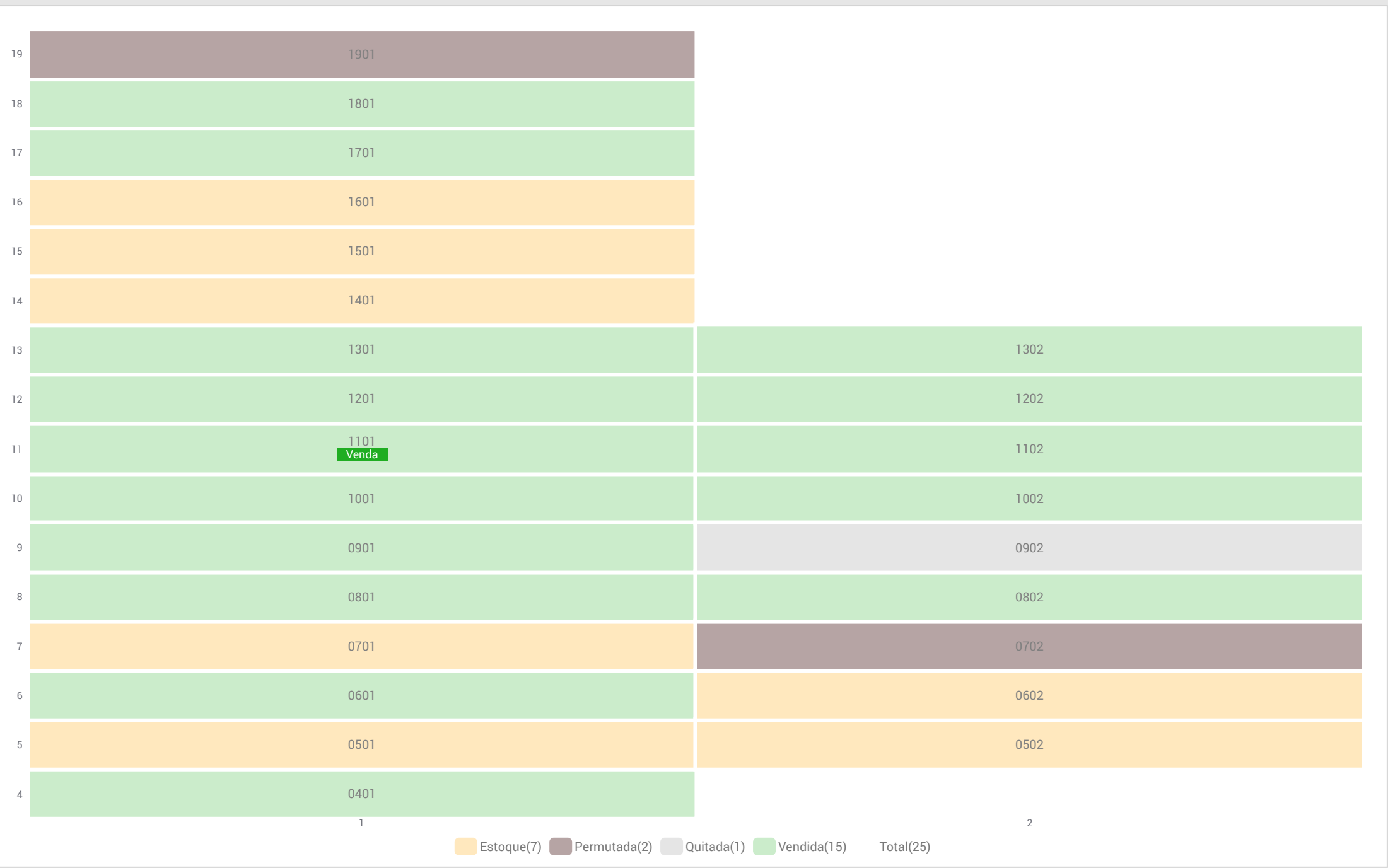


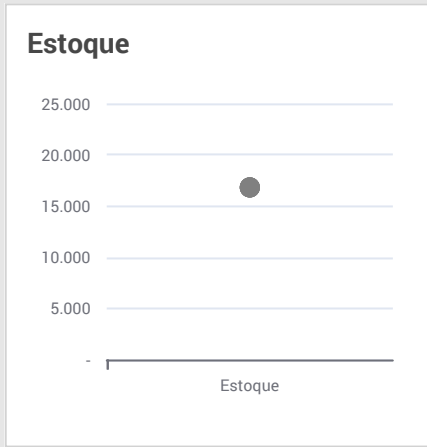
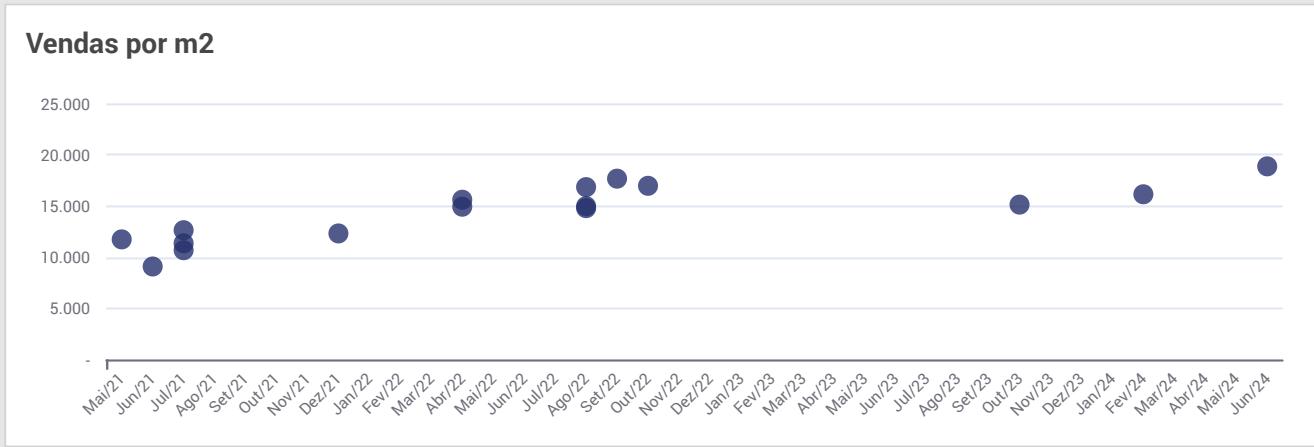
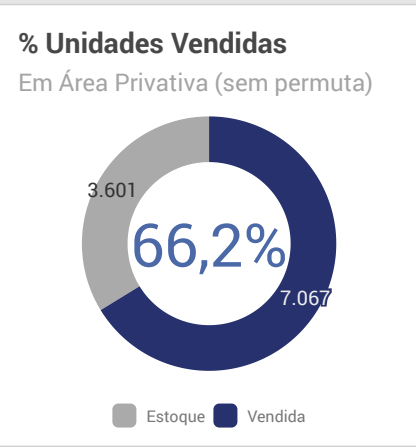
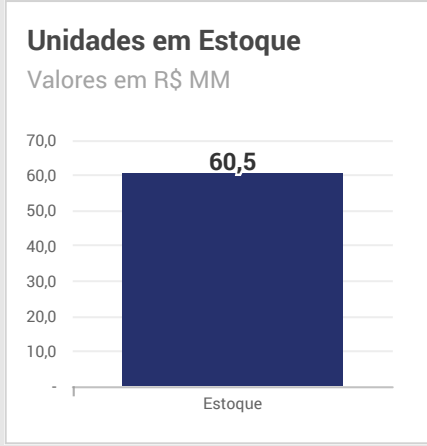
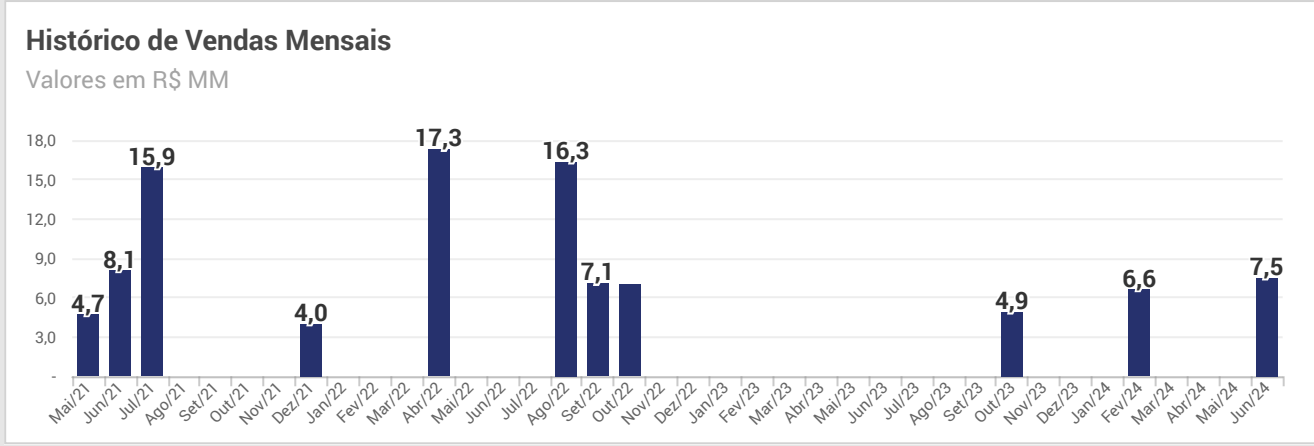
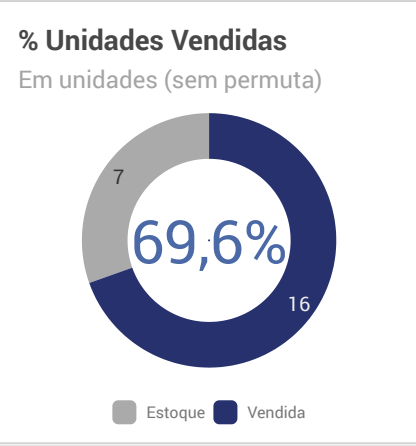
Fluxo de Caixa | Valores em R\$

Fluxo de Caixa	Mai/24	Jun/24	Acumulado Desde 01/Mai/24
Despesas	(1.430.848,86)	(972.765,73)	(2.403.614,59)
Comissão de Venda e Marketing	(202.053,75)	(170.661,82)	(372.715,57)
Impostos	(70.885,59)	(39.781,18)	(110.666,77)
Outros Impostos e Taxas	(168,00)	-	(168,00)
RET	(70.717,59)	(39.781,18)	(110.498,77)
Incorporação	(90.779,98)	(107.645,11)	(198.425,09)
Cartórios, Licenças e Alvarás	(8.277,36)	(26.561,37)	(34.838,73)
Demolições, Tapumes, Calçadas e Ligações Provisó...	(1.013,95)	(853,32)	(1.867,27)
Outorga	(58.299,65)	(58.595,86)	(116.895,51)
Permutas	(2.954,46)	-	(2.954,46)
Seguros	(20.234,56)	(20.234,56)	(40.469,12)
Contabilidade	-	(1.400,00)	(1.400,00)
Obra	(1.066.572,56)	(654.100,62)	(1.720.673,18)
Despesas Administrativas	(2.145,70)	(1.458,26)	(3.603,96)
Locação de Equipamentos	(2.462,67)	(1.776,00)	(4.238,67)
Mão de Obra	(484.493,53)	(569.931,44)	(1.054.424,97)
Materiais	(572.165,85)	(88.347,70)	(660.513,55)
Outros	0,01	0,02	0,03
Retenção e Pagamento de Impostos	(5.304,82)	7.412,76	2.107,94
Outras Despesas	(556,98)	(577,00)	(1.133,98)
Despesas Bancárias	(555,00)	(577,00)	(1.132,00)
Juros de Mora	(1,98)	-	(1,98)

Status das Unidades

01/Jun/24 a 30/Jun/24





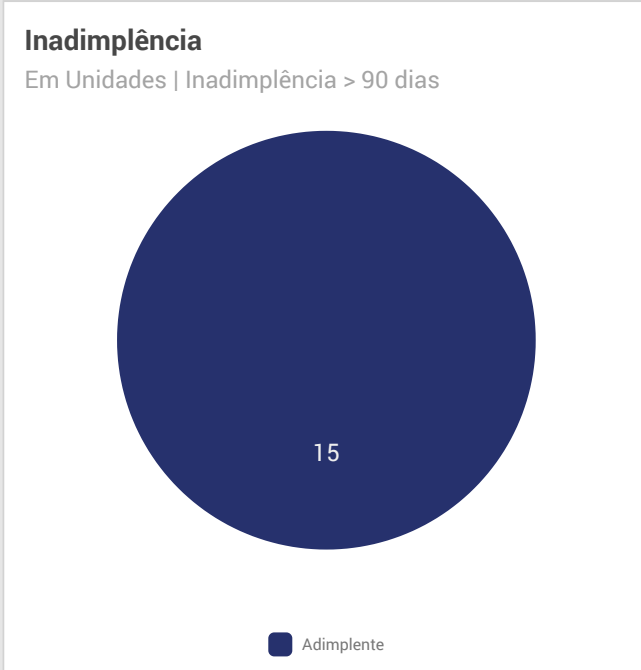
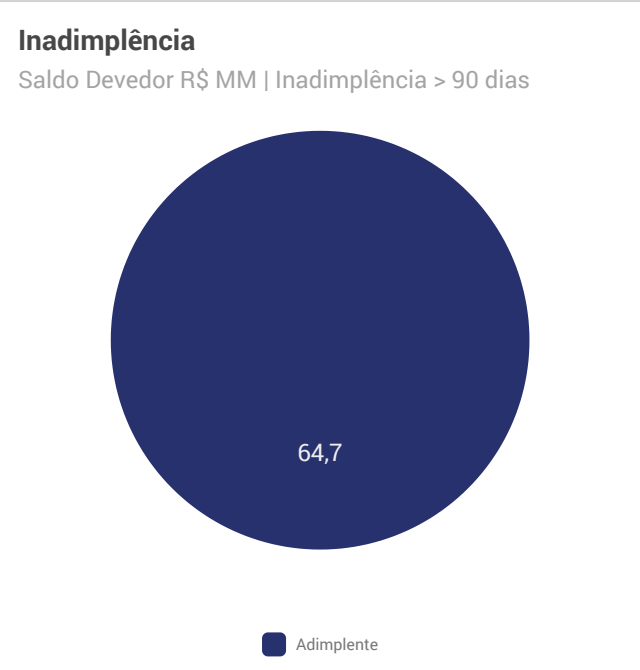
Unidades em Estoque

Tipo de Ativo	Área Privativa m2	Qty #	Valor R\$ MM	Valor/m2
Estoque	3.600,7	7	60,5 MM	16.811
Total	3.600,7	7	60,5 MM	16.811

Vendas em Jun/24

Data	unidade	Área Privativa	Valor Venda	valor/m2	Valor Estoque Ekko (M-1)
27/Jun/24	1101	397,48	7.500.000,24	18.868,87	6.420.868,07
Total			7.500.000,24		6.420.868,07

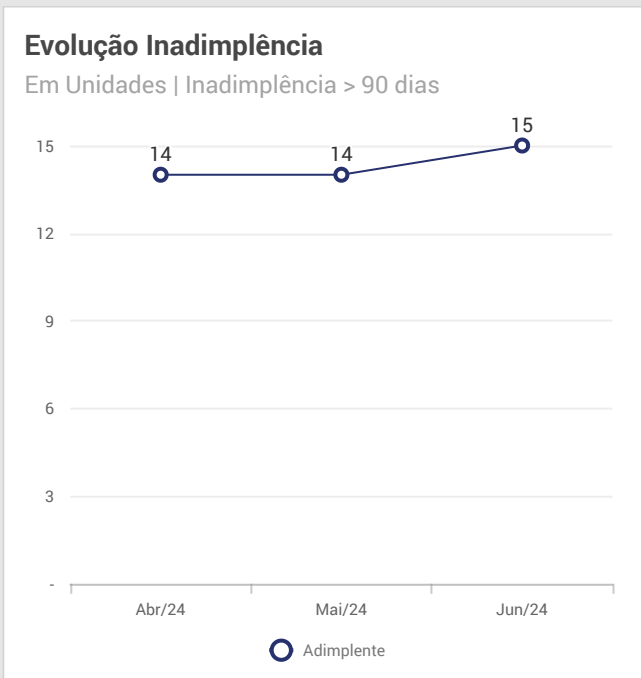
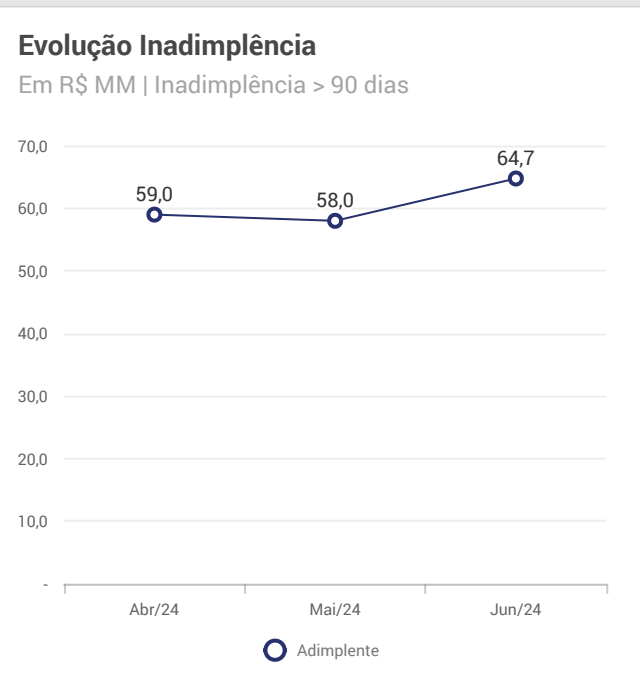
- **Estoque de Unidades:** Importante observar que o estoque atual está concentrado nas unidades mais altas do empreendimento (mais fácil para visualização na página 6) cujo valor é superior aos das unidades inferiores.



Aging Inadimplência

Valores em R\$

status	Valor Vencido	Saldo Devedor	Unidades
Adimplente	299.025	64.733.195	15
Adimplente	-	61.449.621	14
Até 30	299.025	3.283.574	1



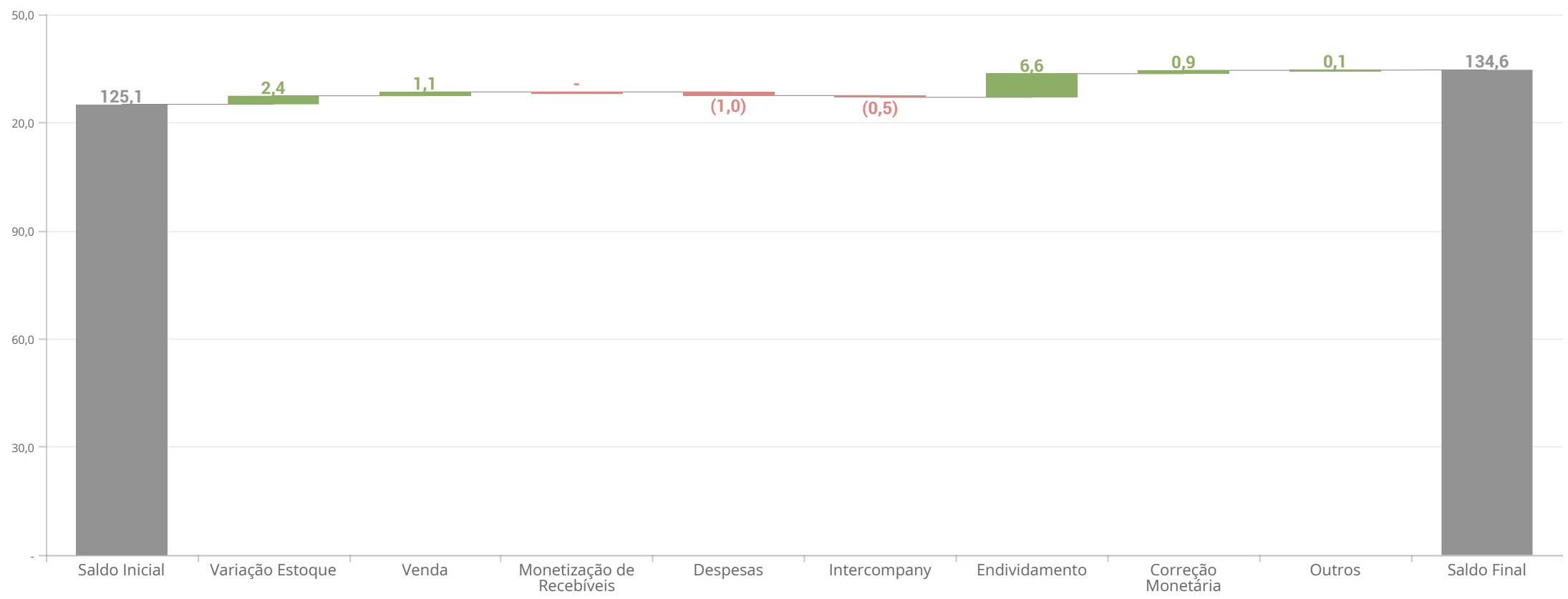
Unidades Inadimplentes

Valores em R\$

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

Evolução dos Ativos em Jun/24

De 30/Jun/24 Até 30/Jun/24



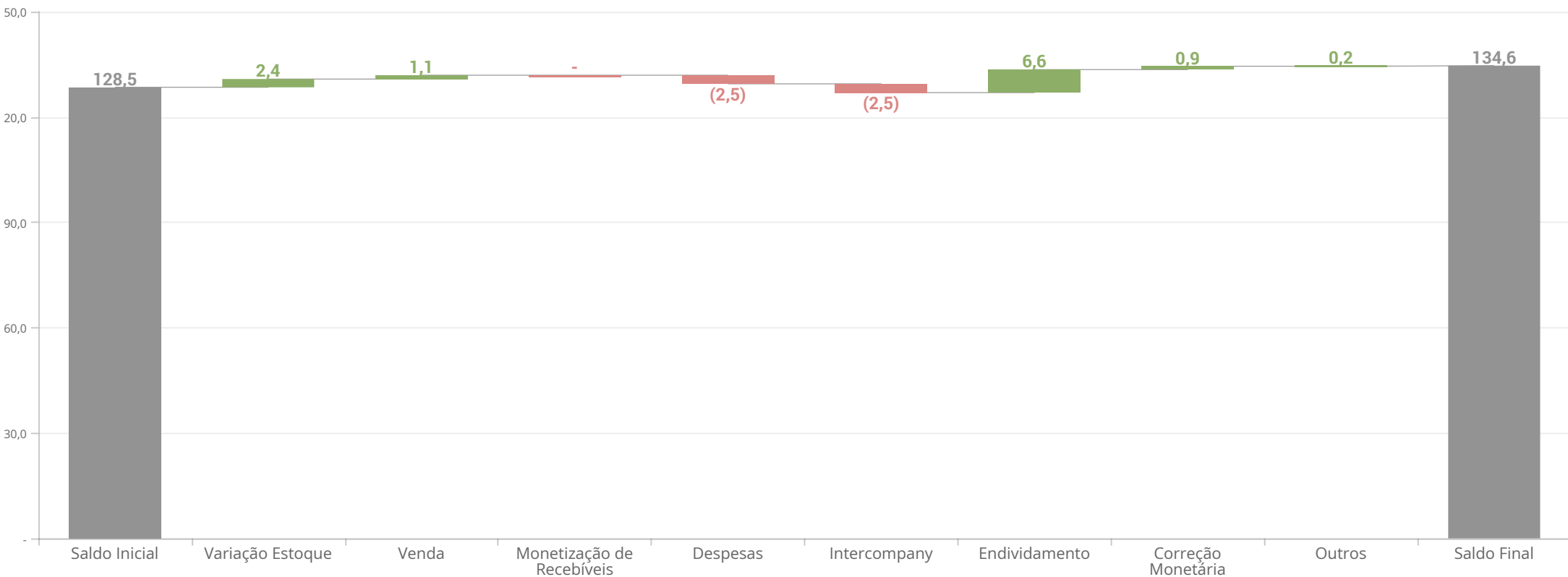
Evolução dos Ativos em Jun/24

Ativo	Saldo Inicial	Variação Estoque	Venda	Monetização de Recebíveis	Despesas	Intercompany	Endividamento	Correção Monetária	Outros	Saldo Final
Saldo de Caixa	2,5 MM	-	-	1,8 MM	(1,0 MM)	(0,5 MM)	6,6 MM	-	0,1 MM	9,4 MM
Recebível	58,0 MM	-	7,5 MM	(1,8 MM)	-	-	-	0,9 MM	0,1 MM	64,7 MM
Estoque	64,6 MM	2,4 MM	(6,4 MM)	-	-	-	-	-	-	60,5 MM
Total	125,1 MM	2,4 MM	1,1 MM	-	(1,0 MM)	(0,5 MM)	6,6 MM	0,9 MM	0,1 MM	134,6 MM

Evolução dos Ativos de 01/Mai/24 até 30/Jun/24

De 31/Mai/24 Até 30/Jun/24

bridge acumulada



Evolução dos Ativos de 01/Mai/24 até 30/Jun/24

De 31/Mai/24 Até 30/Jun/24

Ativo	Saldo Inicial	Variação Estoque	Venda	Monetização de Recebíveis	Despesas	Intercompany	Endividamento	Correção Monetária	Outros	Saldo Final
Saldo de Caixa	4,9 MM	-	-	2,7 MM	(2,5 MM)	(2,5 MM)	6,6 MM	-	0,1 MM	9,4 MM
Recebível	59,0 MM	-	7,5 MM	(2,7 MM)	-	-	-	0,9 MM	0,1 MM	64,7 MM
Estoque	64,6 MM	2,4 MM	(6,4 MM)	-	-	-	-	-	-	60,5 MM
Total	128,5 MM	2,4 MM	1,1 MM	-	(2,5 MM)	(2,5 MM)	6,6 MM	0,9 MM	0,2 MM	134,6 MM

Análise dos Recebíveis Baixados em Jun/24

Valores em R\$

Conciliação	Qtd Parcelas	Valor Total
Localizado no Extrato	8	1.752.085,55
Total	8	1.752.085,55

Descontos (De Principal) Concedidos em Jun/24

Valores em R\$

Unidade	Valor Desconto
Total	-

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

Valores em R\$

Banco	Data	Contraparte	Valor Creditado
Banco ABC Brasil S.A.	06/Jun/24	LEANDRO DE CARVALHO	2.172,85
Banco ABC Brasil S.A.	06/Jun/24		2.172,85
Banco ABC Brasil S.A.	20/Jun/24	MARLI FERNANDES HAAG	2.000,00
Total			6.345,70

Distratos Realizados em Jun/24

Valores em R\$

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

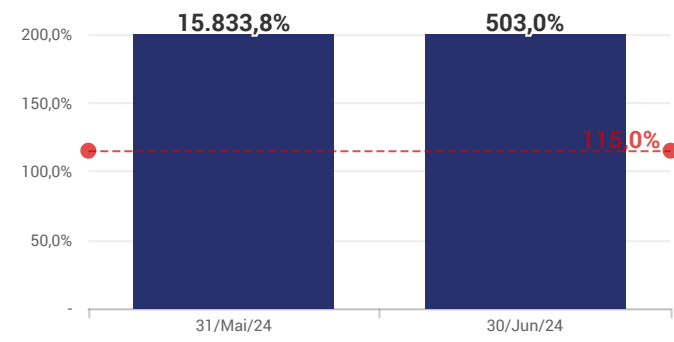
ATIVO	Saldo em 30/Jun/24
ATIVO	(40,1 MM)
CIRCULANTE	(19,1 MM)
DISPONÍVEL	(9,4 MM)
DEPÓSITOS BANCÁRIOS A VISTA	(4,7 MM)
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA	(4,7 MM)
CLIENTES	(0,0 MM)
CONTAS A RECEBER OUTROS	-
CONTAS A RECEBER ETE	(0,0 MM)
OUTROS CRÉDITOS	(0,0 MM)
CRÉDITOS DE FORNECEDORES	-
TRIBUTOS A RECUPERAR	(0,0 MM)
ESTOQUES	(8,3 MM)
ESTOQUES DE TERRENOS	(8,3 MM)
DESPESAS A APROPRIAR	(1,4 MM)
DESPESAS COMERCIAIS ETÉ	(1,4 MM)
NÃO CIRCULANTE	(21,0 MM)
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	(21,0 MM)
OUTROS CREDITOS	(20,0 MM)
ATIVO DIFERIDO	(1,0 MM)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Saldo em 30/Jun/24
PASSIVO	40,1 MM
CIRCULANTE	28,7 MM
FORNECEDORES	3,5 MM
FORNECEDORES NACIONAIS	3,5 MM
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	0,1 MM
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	0,1 MM
TRIBUTOS RETIDOS A RECOLHER	0,0 MM
ADIANTAMENTOS	25,2 MM
NÃO CIRCULANTE	8,8 MM
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	8,8 MM
EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	6,8 MM
AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS	1,6 MM
CONTAS CORRENTES	0,0 MM
OUTRAS OBRIGAÇÕES	0,4 MM
RESULTADO DIFERIDO	-
RESIDENCIAL ETÉ	-
PATRIMONIO LIQUIDO	2,5 MM
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	2,5 MM
LUCROS OU PREJUÍZOS DO EXERCÍCIO	1,5 MM
LUCROS OU PREJUÍZOS ACUMULADOS	1,0 MM
CAPITAL SOCIAL	0,0 MM
CAPITAL SUBSCRITO	0,0 MM

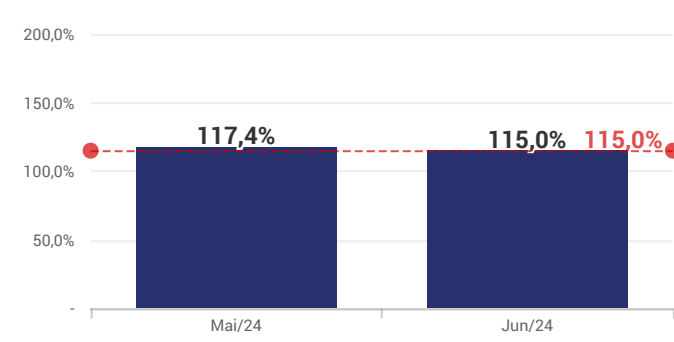
Índice de Obras Cláusula 6.9.1

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 (valor da emissão) Cláusula 6.9.3



Índice de Garantia (Saldo Devedor CRI) Cláusula 6.9.2

Indicador	Valor
Pós Chaves	R\$ 33.118,0 Mil
95% do Pós Chaves(a)	R\$ 31.462,1 Mil
Valor Médio do m² em Estoque	R\$ 16.811,0
Área em Estoque	3.600,7 m²
Valor Apurado do Estoque	R\$ 60.530,7 Mil
40% do Valor do Estoque(b)	R\$ 24.212,3 Mil
Numerador (a)+(b)	R\$ 55.674,3 Mil
Valor Saldo Devedor CRI	R\$ 11.068.195,0
Valor do Índice de Garantia	503,0%
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\$ 33.118,0 Mil
95% do Pós Chaves(a)	R\$ 31.462,1 Mil
Valor Médio do m² em Estoque	R\$ 16.811,0
Área em Estoque	3.600,7 m²
Valor Apurado do Estoque	R\$ 60.530,7 Mil
40% do Valor do Estoque(b)	R\$ 24.212,3 Mil
Numerador (a)+(b)	R\$ 55.674,3 Mil
Valor Total da Emissão	R\$ 48.400,0 Mil
Valor do Índice de Garantia	115,0%
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.