

Demonstrações Contábeis
TRADE INVEST CARE II FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 27.539.651/0001-00)

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

Em 30 de junho de 2024
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 30 de junho de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	1
Demonstrações contábeis auditadas	
Demonstração da posição financeira	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	8

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Limitação – Imóveis para renda

Em 30 de junho de 2024, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, o Fundo apresenta investimento no montante de R\$ 52.000 mil (representando 99,79% do patrimônio líquido) em um imóvel da Mabe Campinas Eletrodomésticos S.A. Não recebemos a escritura e matrícula atualizadas do imóvel em nome do Fundo. Desta forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para comprovar a existência deste investimento, para que pudéssemos avaliar se os valores contabilizados estão corretos.

Ênfase

Insuficiência de caixa

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Nossa opinião não contém modificações em função deste assunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício findo em 30 de junho de 2023

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 30 de junho de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a nossa responsabilidade, com relatório datado de 22 de novembro de 2023, com abstenção de opinião, considerando os seguintes assuntos:

Limitação – Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2023, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, o Fundo apresenta investimento no montante de R\$ 65.300 mil (representando 100,48% do patrimônio líquido) em um imóvel da Mabe Campinas Eletrodomésticos S.A. Não recebemos o laudo de avaliação atualizado para análise do valor justo para o exercício findo em 30 de junho de 2023, bem como, escritura e matrícula atualizada do imóvel em nome do Fundo. Desta forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para comprovar a existência deste investimento, para que pudéssemos avaliar se os valores contabilizados estão corretos.

Ajuste a valor justo – Propriedades para investimento

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo contabilizou na rubrica valorização de imóveis, o valor de R\$ 34.983 mil baseado em um laudo de avaliação datado de 23 de setembro de 2022, todavia, o respectivo documento tem como data base junho/2022, tendo assim, o reconhecimento da mais valia deste ativo registrada fora de sua competência, afetando o resultado do exercício corrente. Conseqüentemente, o PL e o resultado do exercício estão registrados a maior neste montante (representando 53,83% do patrimônio líquido).

Ênfase

Insuficiência de caixa

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Nossa opinião não contém modificações em função deste assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo de continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Somos independentes em relação à companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 27 de setembro de 2024

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP N° 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP N° 1SP094178/O-3

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 27.539.651/0001-00**

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração da posição financeira

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		138	0,26	10	0,02
Caixa e equivalentes de caixa	4	131	0,25	3	0,01
Disponibilidades		2	-	3	0,01
Cotas de fundos de investimento financeiros		129	0,25	-	-
Outros valores e bens		7	0,01	7	0,01
Despesas antecipadas		7	0,01	7	0,01
Não Circulante		52.000	99,79	65.300	100,49
Propriedade para investimento	5	52.000	99,79	65.300	100,49
Imóveis para renda		52.000	99,79	65.300	100,49
Total do ativo		52.138	100,05	65.310	100,51
Passivo					
Circulante		22	0,05	321	0,51
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		22	0,05	321	0,51
Taxa de administração (*)	20	19	0,04	309	0,49
Auditoria		3	0,01	2	-
Taxa de fiscalização CVM		-	-	10	0,02
Patrimônio líquido	8	52.116	100,00	64.989	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		52.138	100,05	65.310	100,51

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 27.539.651/0001-00**

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do exercício	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Propriedade para investimento		(13.297)	34.988
Rendas de aluguéis		3	5
Ajuste a valor justo	5	(13.300)	34.983
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		13	-
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		13	-
Outras receitas		6	-
Reversão de provisões do exercício anterior		6	-
Demais despesas	14	(400)	(271)
Taxa de administração	13	(253)	(225)
Consultoria jurídica		(41)	(29)
Demandas judiciais		(36)	-
Auditoria e laudo de avaliação		(24)	-
Despesas de serviços especializados		(24)	-
Consultoria		(10)	-
Taxa de fiscalização CVM		(9)	(10)
Despesas do sistema financeiro		(3)	(2)
Outras despesas administrativas		-	(5)
Resultado líquido no exercício		(13.678)	34.717

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 27.539.651/0001-00**

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Ajuste de custo contábil	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		30.873	2	(662)	30.213
Emissão de cotas	9	59			59
Resultado líquido do exercício		-	-	34.717	34.717
Em 30 de junho de 2023		30.932	2	34.055	64.989
Emissão de cotas	9	805			805
Resultado líquido do exercício		-	-	(13.678)	(13.678)
Em 30 de junho de 2024		31.737	2	20.377	52.116

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 27.539.651/0001-00**

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 34.829.992/0001-86)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		13	-
Recebimento de aluguéis		3	5
Pagamento de taxa de administração		(543)	(24)
Pagamento de consultoria jurídica		(41)	-
Pagamento de demandas judiciais		(36)	-
Auditoria e laudo de avaliação		(25)	-
Demais pagamentos		(25)	(37)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(12)	-
Pagamento de consultoria		(10)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		(676)	(56)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas	9	804	59
Caixa líquido das atividades de financiamento		804	59
Varição líquida no caixa e equivalentes de caixa		128	3
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	3	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	131	3
Varição líquida no caixa e equivalentes de caixa		128	3

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Trade Invest Care II Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 13 de março de 2017, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 25 de junho de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e (iii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Reag Administradora de Recursos Ltda. (Gestora).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 27 de setembro de 2024.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Comissão de Valores Mobiliários.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

1.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

1.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

▪ Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

▪ Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

1.3. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

1.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

1.5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

1.6. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

1.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço 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 a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2024 e de 2023:

Aplicações	Liquidez	2024	2023
		Valor Justo	Valor Justo
Disponibilidades	Depósito à vista	2	3
Cotas de fundos de investimento (*)	Imediata	129	-
Total		131	3

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(*) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui em sua carteira 89.040,34977181 cotas do Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado.

5. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

Imóvel	Área (m²)	Valor Justo	Valor Justo
Mabe Brasil (i)	125.272,60	52.000	65.300

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	65.300	30.317
Ajuste ao valor justo	(13.300)	34.983
Saldo Final	52.000	65.300

a) Características das propriedades para investimento

O Fundo recebeu, por meio de integralização de cotas em ativo, um imóvel com edificações e benfeitorias - Unidade Campinas/SP, incluindo-se o terreno, edificações e benfeitorias, situado à Rua Croda, nº 399, Distrito Industrial, Campinas/SP, com área de 125.272,60 m², registrado sob as matrículas 73.833, 64.687, 45.347, 45.348, 64.688, 64.689, 45.349, 45.350, 45.498, 45.499, 31.569, 45.500, 45.501, 45.351, 2.439, 8.993, 8.994, 8.995, 8.996, 8.997, 8.998, 8.999, 9.000, 9.001 e 9.002, todas do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP.

A integralização se deu por meio de emissão inicial de 17.412,153180 cotas, no valor de R\$ 1 cada cota, sendo que a integralização ocorreu no montante de R\$ 17.412 Conforme auto de arrematação ocorrido em 13 de novembro de 2018, o valor a ser pago será de R\$ 30.319, sendo uma entrada de R\$ 1.319 e o restante em 29 parcelas de R\$1.000, corrigida pelo índice de poupança. Até a integralização em ativos no Fundo, haviam sido liquidadas 17 parcelas, totalizando o valor integralizado de R\$ 17.412.

b) Classificação e critério adotado na mensuração do valor justo

O Fundo contratou a Horbia Partners Consultoria para a avaliação do valor justo do imóvel. A Horbia possui mais de 30 anos de experiência, no Brasil e no exterior, e está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para a determinação do valor justo foi adotado o método da renda, com base nos contratos de locação em vigor. Em áreas vagas a serem rentabilizadas ou renovações contratuais, foi adotado o método comparativo para determinar o seu valor de locação.

Com base no ativo em questão, foi realizada uma completa análise do fluxo de caixa, considerando todas as receitas e despesas do proprietário, resultando no seu valor de mercado refletido através do Valor Presente Líquido - VPL. Todas as análises foram feitas em R\$ da base (“Moeda Forte”), ou seja, desconsiderando os efeitos da inflação.

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, concluiu-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado – após arredondamento previsto em Norma – pela quantia de R\$ 52.000 para a data base de 30 de junho de 2024.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

a) Principais fatores de riscos:

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Considerando que os Imóveis se destinam à exploração de atividade hospitalar, o Fundo também estará sujeito aos riscos de administração e gestão do empreendimento, sem prejuízo do fator de risco previsto no item “Risco da administração dos imóveis por terceiros” abaixo.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercerem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais: Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis: Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por cotas, inicialmente, em classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas e conferem a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres, conforme descrito no regulamento do Fundo.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido é de R\$ 52.116, representado por 30.677,48595730 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R\$ 1.698,84419611 (R\$ 64.989, representado por 30.295,39672052 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R\$ 2.144,697361 em 2023).

9. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 40.000 (quarenta milhões de reais), divididos em 40.000 cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

A integralização das cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 30 de junho de 2024, houve a emissão/integralização de 375,368086 novas cotas pelo montante de R\$ 805 (27,252366 novas cotas pelo montante de R\$ 59 em 2023).

b. Resgate

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, não houve amortizações e/ou resgate de cotas.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio nos últimos exercícios:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade do Fundo (%)
30 de junho de 2024	65.337	1.698,844196	(20,79)
30 de junho de 2023	62.316	2.144,697361	114,86

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

12. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Administradora de Recursos Ltda.

13. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração

Pela prestação das atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará à Administradora, uma

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

remuneração mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 253 (R\$ 225 em 2023).

b. Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

14. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

Encargos	2024		2023	
	Encargos	% sobre o PL médio	Encargos	% sobre o PL médio
Taxa de administração	253	0,39	225	0,35
Consultoria jurídica	41	0,06	29	0,04
Demandas judiciais	36	0,06	-	-
Auditoria e laudo de avaliação	24	0,04	-	-
Despesas de serviços especializados	24	0,04	-	-
Consultoria	10	0,02	-	-
Taxa de fiscalização CVM	9	0,01	10	0,02
Despesas do sistema financeiro	3	-	2	0,01
Outras despesas administrativas	-	-	5	0,01
Total	400	0,62	271	0,38

15. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve distribuição de resultado.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

17. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2024		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedade para investimento	5	-	-	52.000

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedade para investimento	5	-	-	65.300

18. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

20. Partes Relacionadas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

<u>Período/Transação</u>	<u>Valores a Pagar</u>	<u>Despesas</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
30 de junho de 2024				
Taxa de administração	19	253	Reag DTVM S.A.	Administradora
30 de junho de 2023				
Taxa de administração	309	225	Reag DTVM S.A.	Administradora

TRADE INVEST CARE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 27.539.651/0001-00

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 34.829.992/0001-86)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 que requeressem divulgação nestas demonstrações financeiras.

22. Eventos subsequentes

Até a data de autorização de emissão das demonstrações contábeis pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação e que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira do Fundo.

23. Outros assuntos

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora

Ramon Pessoa Dantas
Diretor responsável

João Marcelo Silva Fevereiro
Contador CRC 1SP260152/O-3