

— APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL —

Imóveis em *Fundos* Holding × Fundos Exclusivos

A comparação direta para quem vive de imóveis de renda — com simulação completa para 1 e 10 anos.

◆ GRUPO N9 ◆ CONFIDENCIAL

Quatro vantagens do *Fundo Exclusivo*

Por décadas, a resposta padrão foi Holding Patrimonial. Hoje, o Fundo (FIM + FII) oferece pacote claramente superior.

Separação jurídica

Fundo registrado na CVM com CNPJ próprio — opera como holding em separado. Todas as responsabilidades passam para a PJ do Fundo.

Vantagens tributárias

Tributação deslocada para a engenharia do Fundo. Rendimentos da carteira **isentos no nível do fundo** (Lei 14.754/2023, art. 16 P.U.). Via art. 40, IR somente no resgate.

Gestão personalizada

Gestão profissional **feita sob medida** para o único cotista. Controle total e transparência sobre a operação.

Proteção patrimonial

Desvincula o patrimônio do investidor da pessoa física — excelente estratégia de proteção em caso de problemas financeiros ou legais.

II · GOVERNANÇA

Quem opera o *Fundo*

Diferente da Holding (gerida pelo sócio), o Fundo é operado por cadeia regulada de prestadores

Prestadores essenciais

- **Administrador** — instituição financeira; posse fiduciária dos ativos; responde legalmente
- **Gestora** — decisões de alocação em alinhamento com o Regulamento e o cotista

CVM 175 ART. 3º XXX

Contratados em nome do Fundo

- **Custodiante** — registra, guarda e garante a segurança dos ativos
- **Auditor Independente** — auditoria obrigatória anual

CVM 175 ART. 69 E 83

Apoio jurídico-comercial (opcional)

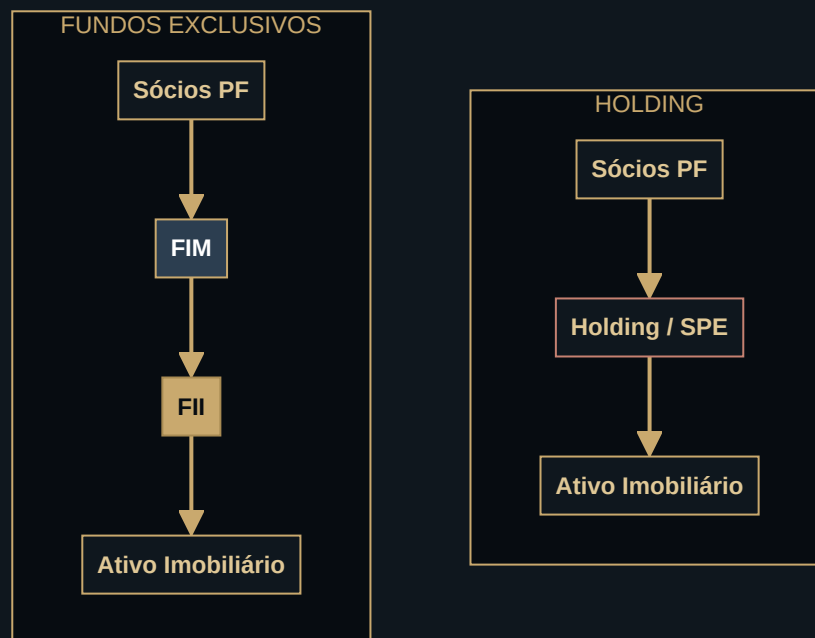
- **Assessor Legal** — equipe jurídica de mercado de capitais; aderência aos padrões legais e regulatórios

CONTRATADO CASO A CASO

III • ESTRUTURA

Holding × Fundos Exclusivos

O caminho via Fundo passa por dois veículos isentos (FIM + FII) antes de chegar ao ativo imobiliário



Como acontece a integralização

Imóveis são **integralizados no Fundo**, ou a SPE/Holding é integralizada e depois extinta. Em qualquer caminho, o imóvel chega ao FII de forma legal e estruturada.

Para onde vai a renda

A renda dos imóveis fica no FII e pode ir ao FIM. **No nível dos fundos a renda é isenta** (Lei 14.754/2023 art. 16 P.U.). Via art. 40, o imposto incide somente na distribuição para a PF.

IV · TRIBUTAÇÃO COMPARADA

Linha a linha: *Fundo* × *Holding*

Onde o Fundo paga 0% e a Holding paga — é aí que a economia se materializa

TRIBUTAÇÃO	FUNDOS (FII + FIM)	HOLDING (LP LOCAÇÃO)
VEÍCULO DE INVESTIMENTOS		
PIS / COFINS	0%	3,65% sobre a Receita
IRPJ	0%	4,80% (15% × presunção 32%)
CSLL	0%	2,88% (9% × 32%)
Ativos financeiros imobiliários (CRI, LCI, FII)	0%	15% a 22,5% sobre ganho de capital
Outros instrumentos (Renda Fixa)	22,5% a 15% no FII; 0% na carteira do FIM	6,53% Circulante
Venda de Ativos Imobiliários	0% sobre ganho de capital	34% sobre ganho de capital (LR)
DISTRIBUIÇÕES / DIVIDENDOS A INVESTIDORES		
Pessoa Física	15% (FIM) · 20% (FII)	0% (Lei 9.249/95 art. 10)
Fundo de Investimento Local	0%	0%
Investidor Estrangeiro	0%	0%
GANHO DE CAPITAL NA VENDA DE COTAS		
Pessoa Física	15% (FIM) · 20% (FII)	Progressiva, mínimo 15%
Fundo de Investimento Local	0%	0%
Investidor Estrangeiro	0%	0%

V · SIMULAÇÃO 01 ANO

R\$ 500 mil/mês: o *primeiro ano*

Premissa: R\$ 6 milhões/ano de aluguel · Holding em Lucro Presumido (locação) · 14,13% de carga

RECEITA ANUAL

R\$ 6,0^{MM}

Igual nas duas estruturas

IMPOSTOS · HOLDING

R\$ 847.800

14,13% sobre a receita (PIS/COFINS + IRPJ + CSLL + adicional 10%)

IMPOSTOS · FUNDO

R\$ 0

Isenção dentro do FII + FIM (Lei 14.754/23 art. 16 P.U.)

CUSTOS RECORRENTES · FUNDO

R\$ 480.000

FII + FIM (administração, custódia, auditoria)

LÍQUIDO · HOLDING

R\$ 5.152.200

Após impostos

LÍQUIDO · FUNDO

R\$ 5.520.000

Após custos recorrentes

Mesmo descontando os custos recorrentes do Fundo (R\$ 480 mil/ano), o veículo entrega **R\$ 367.800 a mais** do que a Holding no primeiro ano. Esse é o benefício de partida — e ele cresce com o tempo.

VI • SIMULAÇÃO 10 ANOS

A diferença que muda a *história do patrimônio*

Premissa: mesma renda + inflação 4% a.a. + reinvestimento da economia tributária a 10% a.a.

LÍQUIDO • HOLDING (10 ANOS)

R\$ 61,9^{MM}

Renda corrigida pela inflação

LÍQUIDO • FUNDO (10 ANOS)

R\$ 66,3^{MM}

Renda corrigida pela inflação

ECONOMIA (SEM REINVESTIMENTO)

R\$ 4,42^{MM}

No caixa do cliente, sem fazer nada além de operar via Fundo

COM REINVESTIMENTO A 10% A.A.

R\$ 6,8^{MM}

Capitalização da economia tributária mensal — mais de 50% acima da economia simples

Em uma década com inflação de 4% e reinvestimento da economia tributária a 10% ao ano, o Fundo Exclusivo entrega **R\$ 6,8 milhões a mais no caixa** que a Holding patrimonial.

VII • CONSUMO PARCIAL

"Se eu preciso usar parte da renda?"

Até que percentual de consumo mensal o Fundo continua mais eficiente

Dúvida comum: "se eu preciso usar parte da renda para gastos pessoais e familiares, o Fundo ainda vale a pena?" Sim — até um limite. Com as premissas (R\$ 500 mil/mês e custo de carregamento do Fundo), o Fundo Exclusivo continua mais eficiente até **cerca de 45%** de consumo mensal da renda.

Até 45% de consumo mensal

O Fundo entrega **mais líquido por mês** que a Holding. A tributação no resgate (15% no FIM, 20% no FII) ainda fica abaixo da carga corrente da Holding sobre a receita.

Acima de 45% de consumo

O custo de carregamento do Fundo (R\$ 480 mil/ano de manutenção) **passa a pesar mais** que a economia tributária. É o ponto em que a Holding volta a ser competitiva.

Na Holding, a tributação incide **sobre a receita corrente** (~14,13%) — independente do uso. No Fundo, a carteira é isenta no nível do fundo; o cotista paga 15% (FIM) ou 20% (FII) **apenas sobre o valor distribuído ou resgatado**. Quanto menos retira, maior o benefício.

VIII • PROCESSO

Como a N9 estrutura

Do NDA ao acompanhamento contínuo — 8 etapas

01

Termo de Confidencialidade

NDA • SIGILO

02

Recebimento da documentação

PATRIMONIAL

03

Estudo de viabilidade econômico-financeira

ANÁLISE

04

Apresentação da Proposta Comercial

CUSTOMIZADA

05

Aprovação do cliente

ACEITE FORMAL

06

Auditoria e Due Diligence

LEGAL

07

Estruturação dos Fundos

FIM • FII

✓

Acompanhamento

MONITORAMENTO CONTÍNUO

A estruturação é um processo em 8 etapas — cada uma com objetivo claro, prazo definido e entregáveis específicos. Da assinatura do termo de confidencialidade até o acompanhamento do Fundo em operação.

— GRUPO N9 —

Obrigado.

—
Tiago Egídio

CEO • GRUPO N9

