



Letras Imobiliárias Garantidas | Agosto de 2017

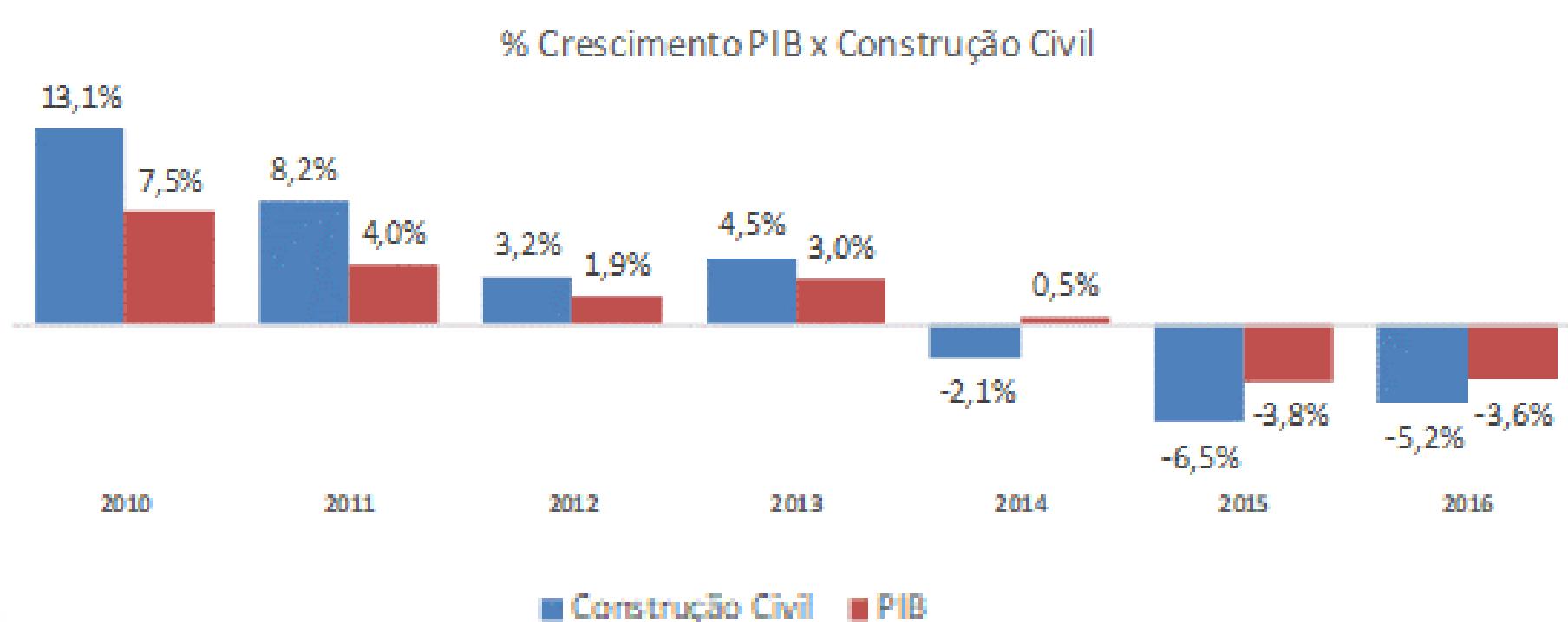


A importância do setor na geração de empregos



**A cadeia da incorporação gerou 2,5 MM de empregos em 2014
Houve perda de 1 MM de empregos entre 2014 e 2016**

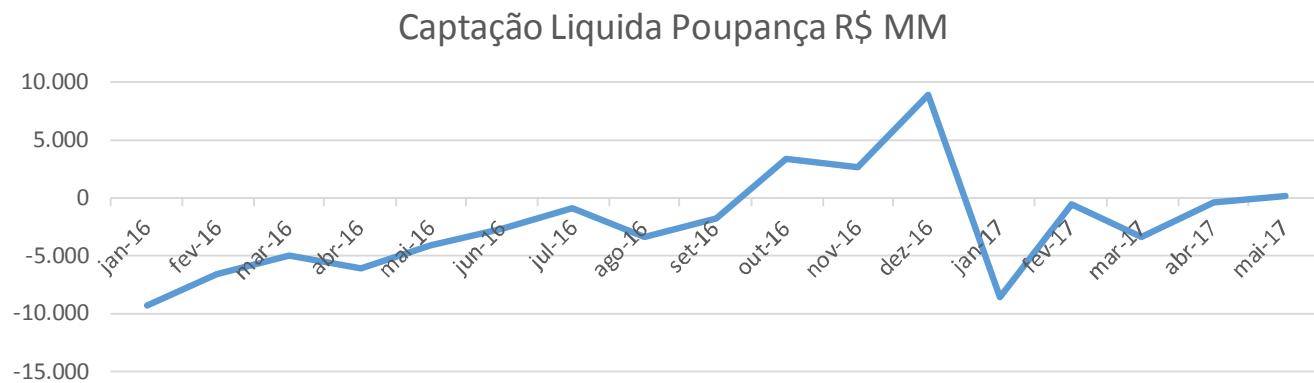
A importância do setor para a economia



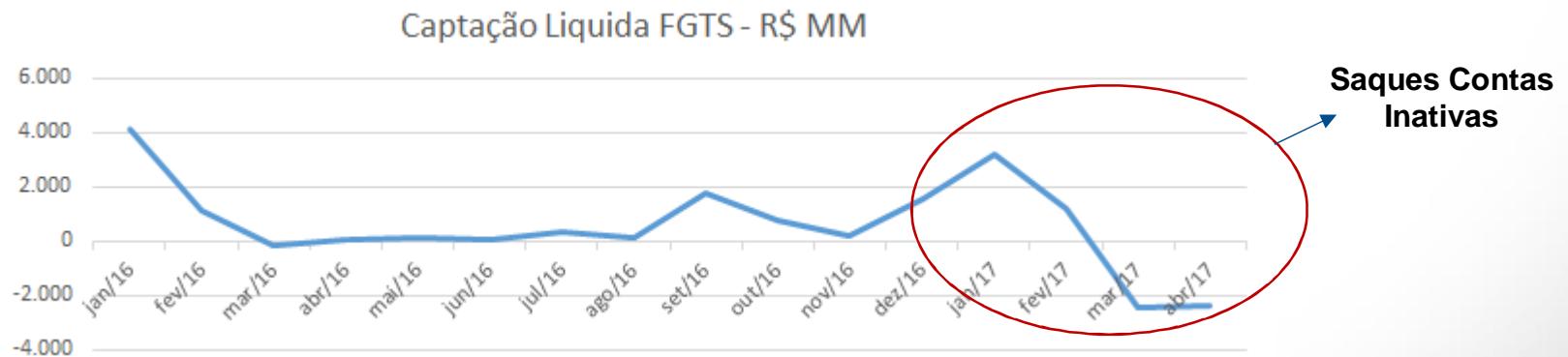
A construção civil é um importante impulsionador do PIB Brasileiro
No período de crescimento (2010-13) o setor alavancou o crescimento do PIB
No período de retração econômica (14-16) o setor foi bastante impactado

Alternativas Tradicionais de Funding – Mercado Imobiliário

As alternativas tradicionais de funding , Poupança e FGTS, não podem ser um impeditivo ao crescimento do setor



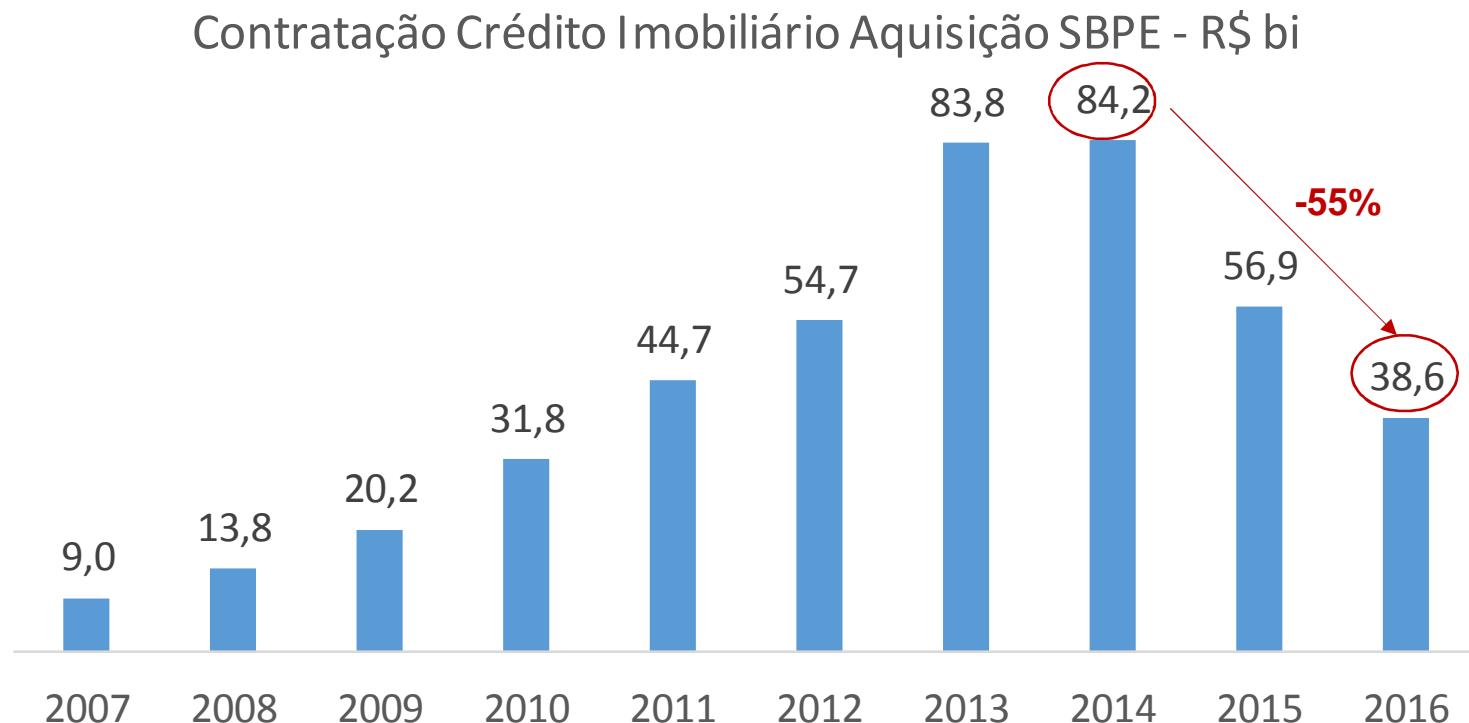
Captação negativa nos últimos meses



Saques Contas Inativas

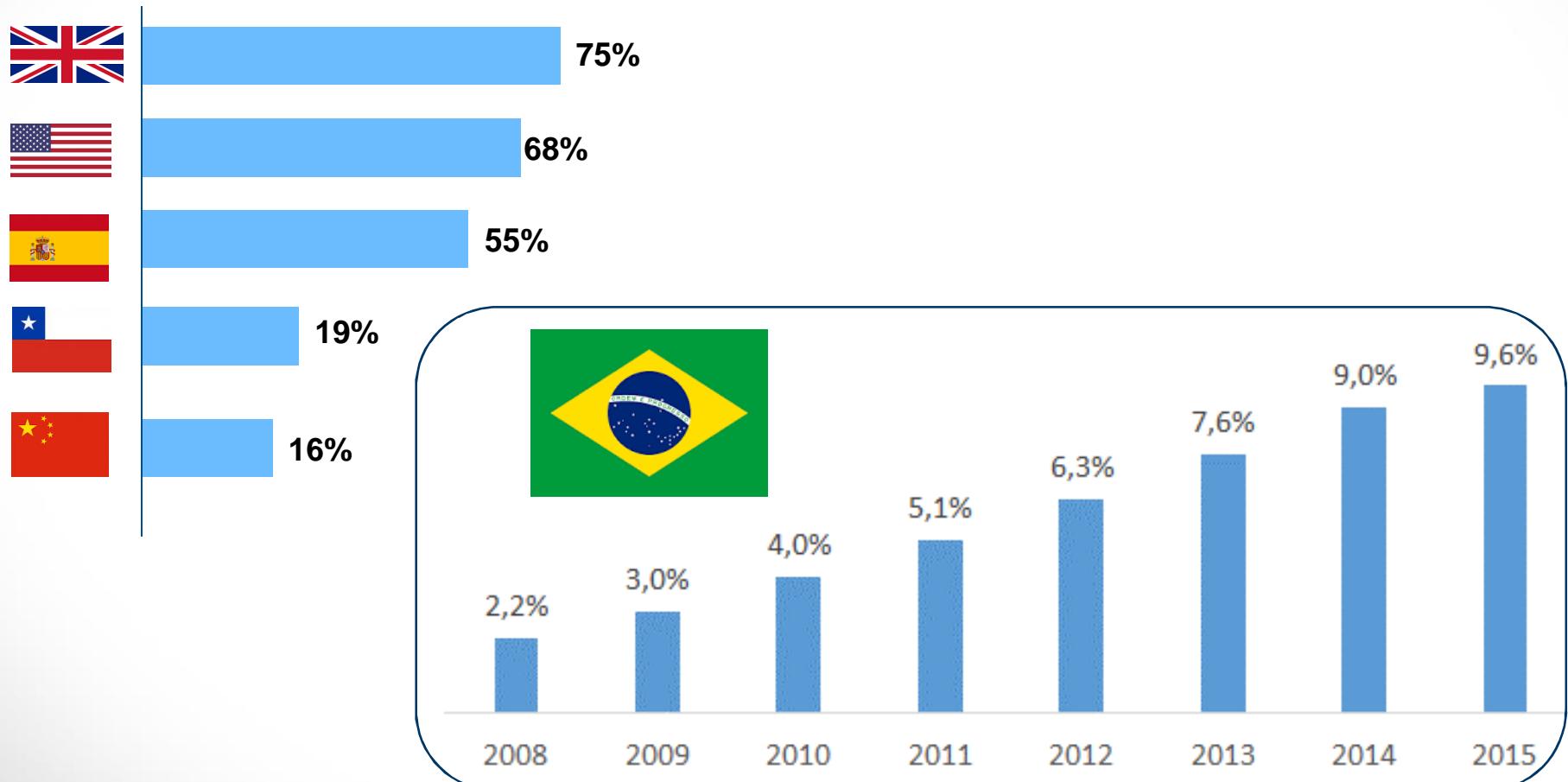
Alternativas Tradicionais de Funding

O volume disponibilizada para contratação de Crédito Imobiliário no SBPE teve uma queda significativa em 2015 e 2016



Crédito Imobiliário / PIB

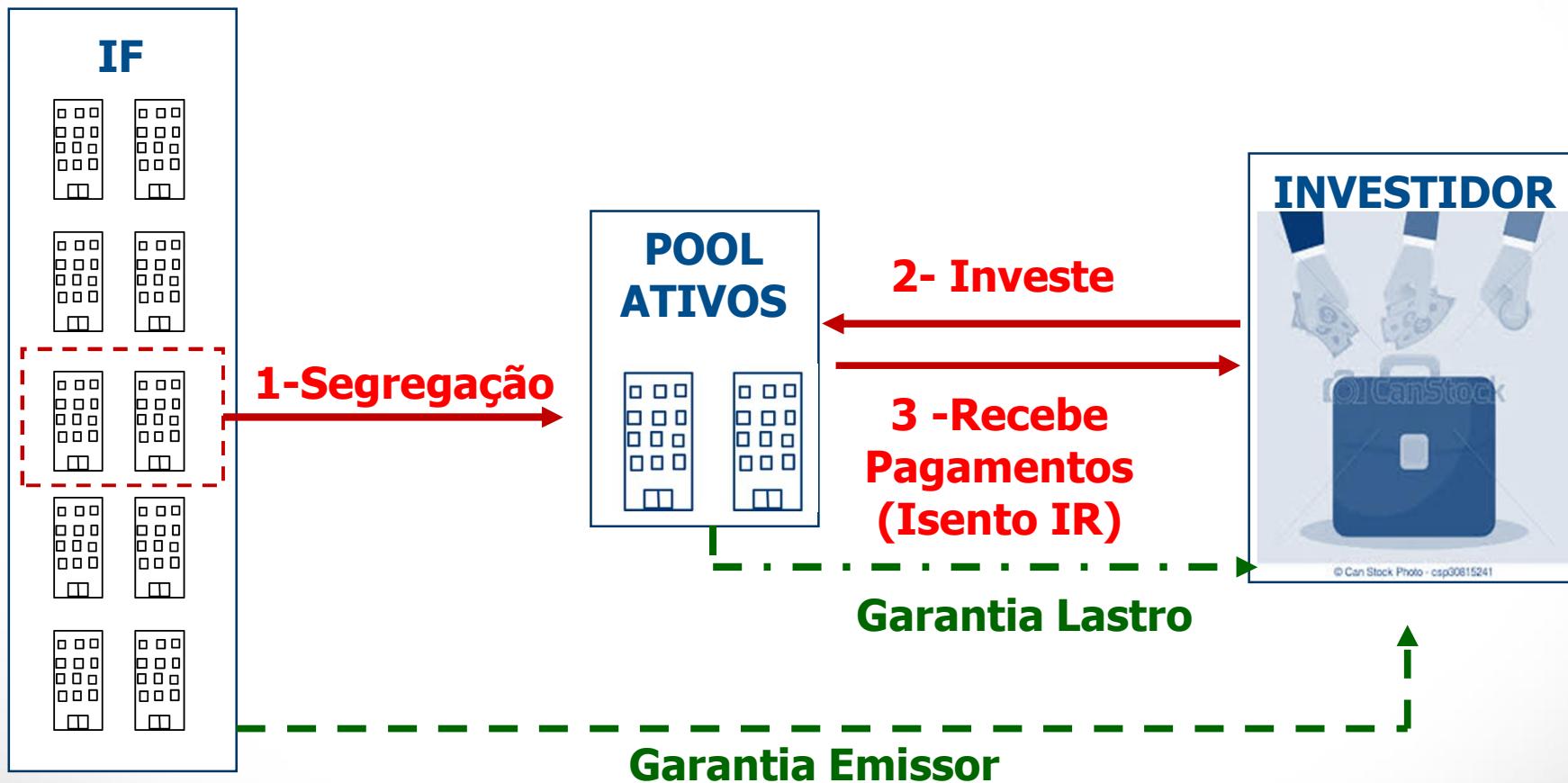
O surgimento da LIG torna-se fundamental para que a relação Credito Imobiliário X PIB seja similar aos demais países desenvolvidos



Letra Imobiliária Garantida - Fluxo

Adaptação dos *Covered Bonds*
Definição:

Europa movimenta:
2,2 trilhões €*



* Fonte: CETIP - Covered Bond, uma alternativa de captação para o setor imobiliário de 24/06/2014

Letra Imobiliária Garantida - Vantagens

Setor Imobiliário:

- ✓ Instrumento de mercado sem as limitações de recursos do crédito direcionado

Emissor:

- ✓ Fonte alternativa de financiamento que propicia uma maior captação de recursos
- ✓ Menor risco descasamento de ativos (a um ativo se associa um passivo de duration compatível)

Investidor:

- ✓ Menor risco devido dupla garantia (financiamento imobiliário e emissor)
- ✓ Maior segurança devido ao regime de segregação patrimonial dos ativos de crédito do balanço do emissor
- ✓ Isenção de IR garantida por lei
- ✓ Estimula boas práticas na originação do crédito pois ativo permanece no balanço do originador



Letra Imobiliária Garantida - Comparativo

	LIG	LCI	CRI
Lastro Apartado	Sim	Não	Sim
Garantia IF	Sim	Sim	Não
Garantia FGC	Não	Até 250 mil	Não
Flexibilidade Indexador	A definir	Sim	Sim
Tributação	Isenção IR para PF e não residente	Isenção IR para PF	Isenção IR para PF
Prazo mínimo Resgate	A definir	60 dias	Sem restrição
Prazo mínimo Repactuação	2 anos	Não tem	Não tem

Em Regulamentação pelo Bacen

- ✓ Títulos passíveis de compor a carteira do pool de ativos;
- ✓ Suficiência das garantias e prazos de comprometimento;
 - “ créditos imobiliários devem compor $\geq 50\%$ do pool de ativos;
 - “ % de lastro $\geq 105\%$
 - “ vencimento dos ativos não inferior ao das LIG a eles vinculadas;
 - “ tipos de instituição financeira autorizada a emitir LIG;
 - “ limites de emissão;
 - “ condições de remuneração das LIG - prazos de vencimento e condições de resgate antecipado;
 - “ registro e/ou depósito da LIG;
 - “ critérios de elegibilidade dos ativos que garantem a LIG;



Posicionamento Abrainc: Consulta Pública Bacen

A LIG foi criada por meio da lei 13.097 de 2015. Foi aberta uma consulta pública e a Abrainc fez as seguintes considerações:

Tópicos de sugestão	LCI	LIG	Sugestões
Limite de emissão por Instituição financeira	Conforme Basileia	10% dos ativos da instituição financeira	Definir limitações diferentes de acordo com a segmentação das instituições financeiras, permitindo maior alavancagem para Instituições de menor porte
Tributação	Isento para pessoas físicas	Isento para pessoas físicas e não residentes	Incluir na isenção investidores não pessoa física
Burocracia	Não	Cuidados para não burocratizar, elevando os custos	Simplificar exigências, retirar o agente fiduciário, relatórios anuais, teste de estresse periódico e reavaliação anual do ativo.
Lastro em BNUP	Não	Não	Permitir às Instituições Financeiras lastrearem a emissão de LCI e LIG em Bens de Não Uso Próprio



Obrigado

