



Letras Imobiliárias Garantidas | Agosto de 2017



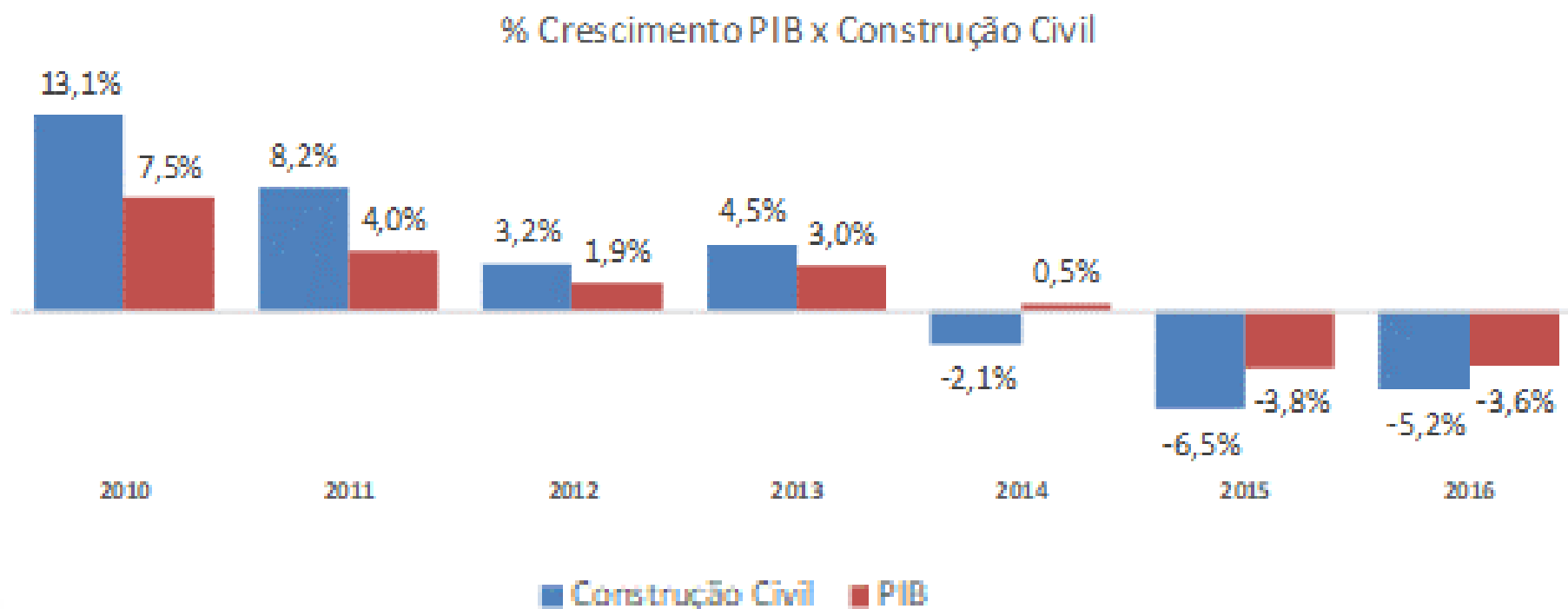
# A importância do setor na geração de empregos



**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



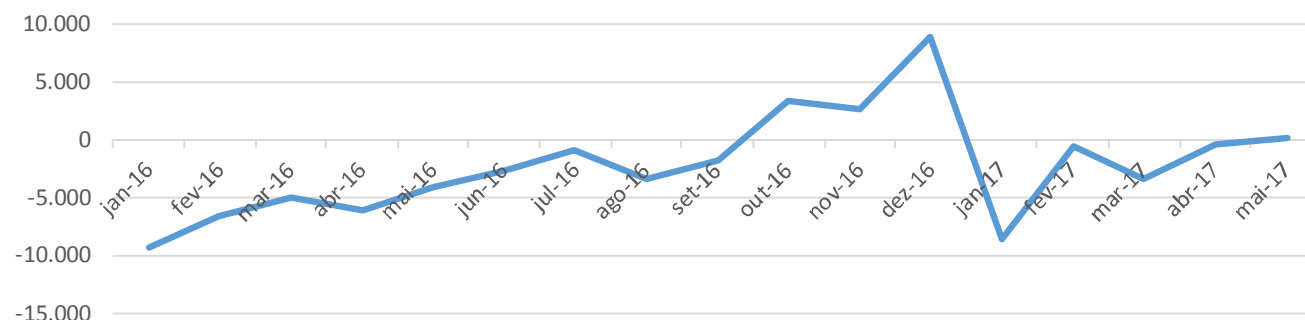
**A construção civil é um importante impulsionador do PIB Brasileiro**  
**No período de crescimento (2010-13) o setor alavancou o crescimento do PIB**  
**No período de retração econômica (14-16) o setor foi bastante impactado**



# Alternativas Tradicionais de Funding – Mercado Imobiliário

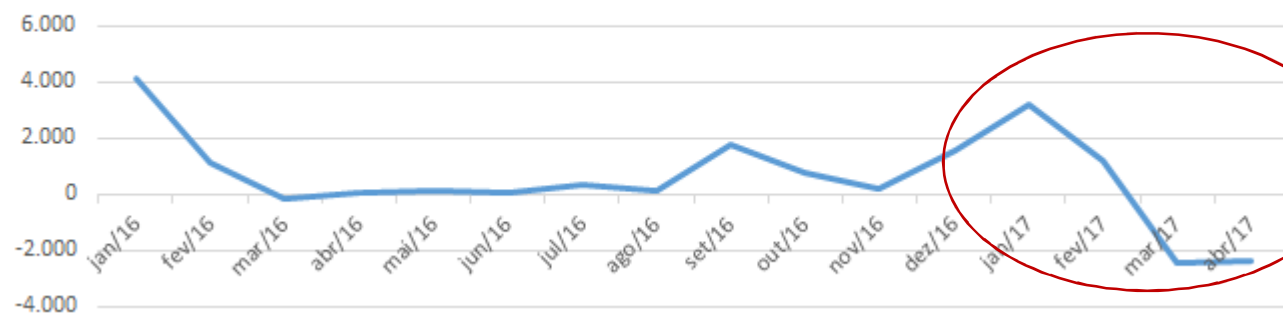
**As alternativas tradicionais de funding , Poupança e FGTS, não podem ser um impeditivo ao crescimento do setor**

Captação Líquida Poupança R\$ MM



**Captação negativa nos últimos meses**

Captação Líquida FGTS - R\$ MM

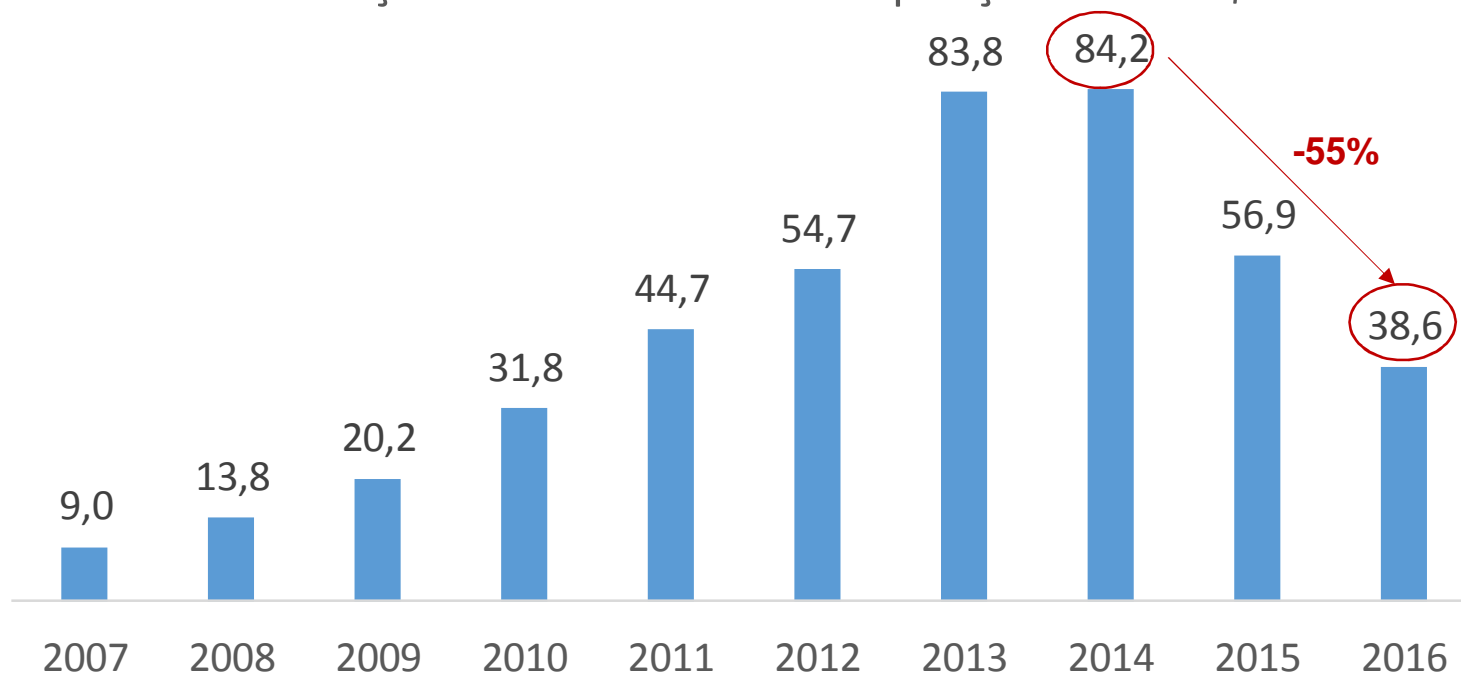


**Saques Contas Inativas**

# Alternativas Tradicionais de Funding

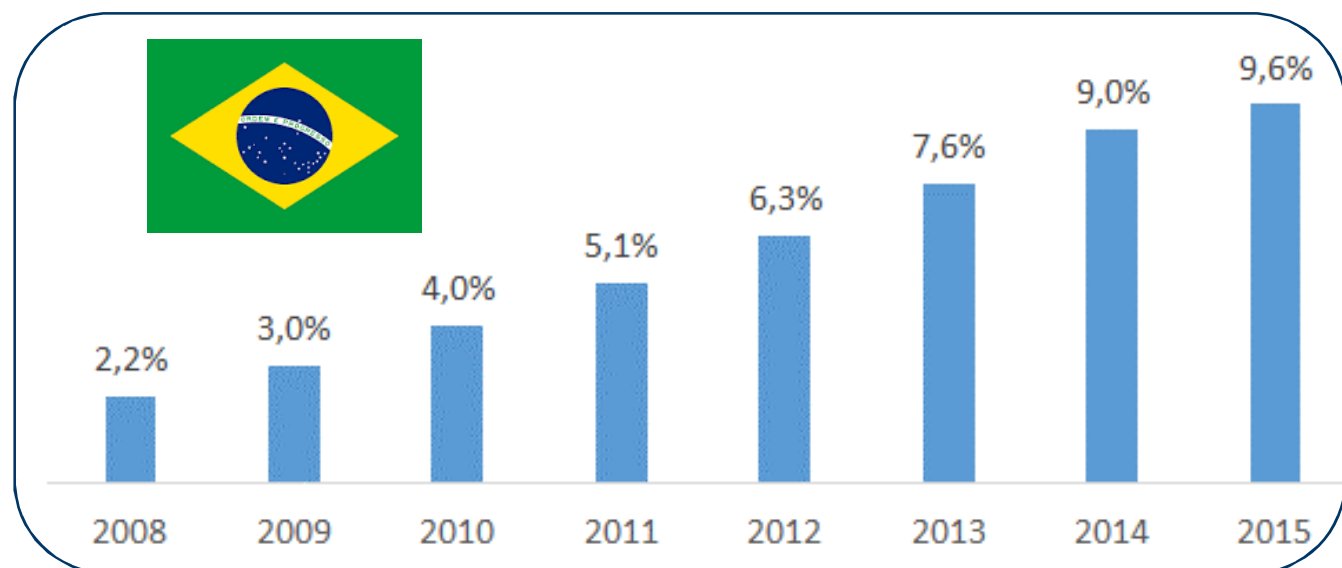
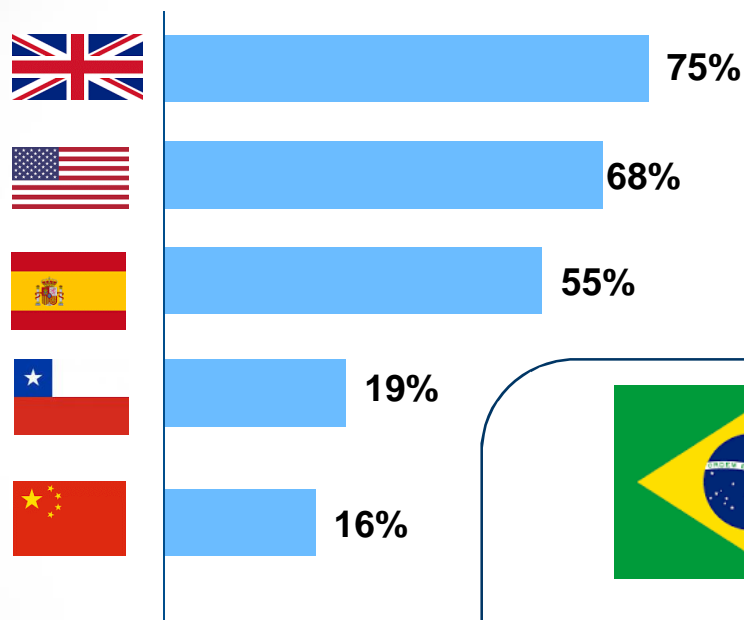
**O volume disponibilizada para contratação de Crédito Imobiliário no SBPE teve uma queda significativa em 2015 e 2016**

Contratação Crédito Imobiliário Aquisição SBPE - R\$ bi



# Crédito Imobiliário / PIB

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



# Letra Imobiliária Garantida - Fluxo

## Adaptação dos *Covered Bonds* Definição:

Europa movimentando:  
**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 Basilea	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

