

Fórum

Letras Imobiliárias Garantidas - LIG

O Novo *Funding* do Mercado Imobiliário

Nelson Antonio de Souza
Vice-Presidente de Habitação



Definição

- ✓ Instrumento de dívida emitido por uma IF;
- ✓ Garantido por um pool de ativos imobiliários;
- ✓ Admite-se outros ativos no *pool* (LFT, por exemplo);
- ✓ Modelo *benchmark* dos *Covered Bonds* europeus;
- ✓ Aperfeiçoa garantias aos investidores
 - ❖ Dupla garantia: patrimônio da IF e lastro do *pool* de ativos

Significado e importância da LIG

- Assegura maior assertividade no lastro de garantias;
- Melhora a gestão de A&LM:
 - Maior longevidade do preço de captação
 - poupança é um passivo sem *duration*
 - modelo da poupança se sustenta no direcionamento básico
 - Menor risco de descasamento no balanço
 - a um ativo se associa um passivo de *duration* compatível
 - Melhor previsibilidade de resultados financeiros
 - passivos mais longos → originação mais segura
 - Melhora a percepção de garantias, para o investidor

Racional da LIG

- Título negociável e nominativo;
- Mais harmônico com a prática do mercado de capitais
 - e, por isso, mais conveniente à racionalidade do mercado
 - carteira de garantias no banco, mas submetida ao regime de segregação patrimonial
- Investidor possui dupla garantia
 - ativos da instituição emissora, constituintes de um *pool*
 - patrimônio do próprio banco captador
- Investidor tem pleno direito aos ativos:
 - no caso de insolvência do banco emissor, LIG é “blindada”
 - ativos lastros não sofrem concorrência
 - pagamento prioritário dos investidores
 - agente fiduciário acompanha a performance
 - monitoramento da carteira lastro

A LIG É UMA REALIDADE

– PRÓXIMOS PASSOS PARA A IMPLANTAÇÃO–

Regulamentação complementar

- BACEN concluindo proposta de regulamentação
 - ✓ Abriu audiência pública para ouvir o mercado
 - ✓ Coletou sugestões do mercado e trabalha a regulamentação
- Particularidades a serem regulamentadas pelo CMN:
 - ✓ Características da carteira dada em garantia
- Harmonização de regulamentação com a CVM
 - ✓ Registro das emissões
 - ✓ Aspectos de governança associados

Regulamentação complementar

➤ Particularidades a serem regulamentadas pelo CMN:

○ Características da carteira dada em garantia

- Títulos passíveis de compor a carteira do pool de ativos;
- Suficiência das garantias e prazos de comprometimento; e
- Preservação e definição de alguns conceitos basilares ¹
 - ❖ 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;
 - ❖ etc

¹ os principais

Comparação com outros instrumentos

	LIG	LCI	CRI
Lastro em crédito imobiliário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lastro apartado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Garantia da IF	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Restrição a indexador	a definir	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Prazo mínimo de resgate	a definir	60 dias	<input checked="" type="checkbox"/>
Prazo mínimo de repactuação	2 anos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Incentivo tributário	<input checked="" type="checkbox"/> ¹	<input checked="" type="checkbox"/> ²	<input checked="" type="checkbox"/> ³
Preferência em relação a débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	controvérsias na doutrina

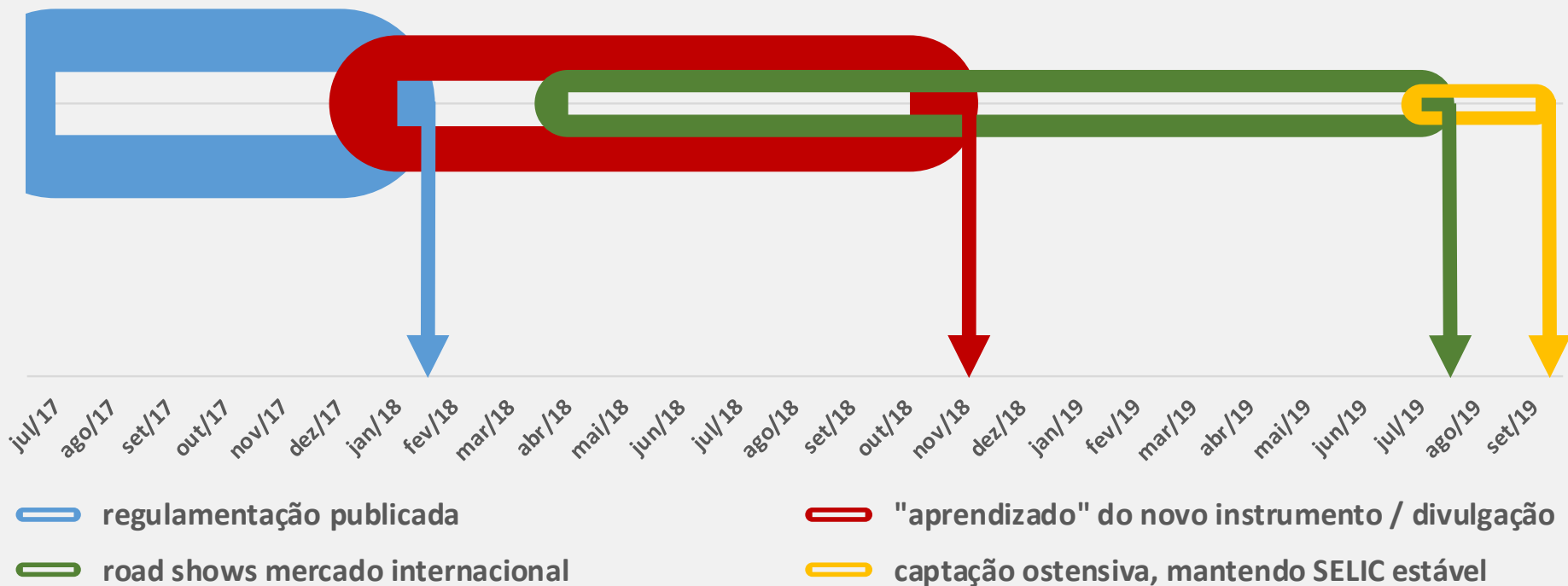
¹ sem IR para PF e não residente

² sem IR para PF

³ sem IR para PF

sem IR para não residente no caso de CRI para Infraestrutura

Estimativa de “maturação” da LIG



CAIXA

The image features the word "CAIXA" in a bold, three-dimensional sans-serif font. The letters are primarily a vibrant blue with a glossy finish, showing highlights and shadows that give them a 3D appearance. The letter 'X' is uniquely styled, composed of two intersecting diagonal bars in a bright orange color. The entire logo is positioned on a light blue gradient background and is reflected directly beneath it, creating a symmetrical effect. The reflection is slightly faded and has a soft, blurred edge, suggesting a reflective surface like water or a polished floor.