

Material Explicativo sobre LCI

1. Definição Geral

A LCI é um título de crédito que tem como lastro financiamentos imobiliários garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária de imóvel.

Este ativo é utilizado como instrumento de captação das instituições financeiras (ex.: banco múltiplo, Caixa Econômica Federal, companhias hipotecárias), sendo estas responsáveis por honrá-los junto aos investidores. As instituições financeiras possuem carteiras de créditos imobiliários, provenientes, dentre outras fontes, de empréstimos a Pessoas Físicas e Pessoas Jurídicas, que estejam ligadas ao setor imobiliário.

O prazo mínimo de vencimento da Letra de Crédito Imobiliário (LCI) é de:

- 36 meses, quando atualizada mensalmente por índice de preços;
- 12 meses, quando atualizada anualmente por índice de preços;
- 90 dias, quando não atualizada por índice de preços.

A quantidade emitida, assim como o prazo da LCI, não podem ultrapassar o tamanho do lastro e o vencimento dos direitos creditórios que estarão vinculados ao ativo.

O ativo deverá ser registrado em sistema de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil. As principais vantagens do registro oficial são a possibilidade de controlar o volume de títulos emitidos e de facilitar a negociação eletrônica. As corretoras que contam com o Selo Cetip|Certifica, possuem a garantia para o investidor do registro individualizado, por CPF ou CNPJ, em cada operação realizada.

1.1 Formas usuais de remuneração

A remuneração das LCIs costuma ser atrelada a um percentual do CDI. Todavia, não há vedação quanto à forma de remuneração, podendo ser:

- % do CDI, preferível em tendência de aumento de juros;
- CDI + spread, preferível em tendência de queda de juros;
- Índices de preços, preferível a investidores de longo prazo, que buscam preservação de patrimônio;
- Taxa prefixada, preferível após ciclo de alta de juros.

2. Tributação

▪ Imposto de Renda:

Os rendimentos produzidos por aplicações financeiras são isentos de IR para Pessoa Física.

Os rendimentos produzidos por aplicações financeiras realizadas por Pessoa Jurídica, são tributados às seguintes alíquotas (tabela regressiva):

1. 22,5% até 180 dias corridos;
2. 20% entre 181 e 360 dias corridos;
3. 17,5% entre 361 e 720 dias corridos;
4. 15% após 720 dias corridos.

Ganhos de capital auferidos na alienação ou cessão dos ativos são isentos de IR para Pessoa Física (Instrução 1585).

XP Investimentos CCTVM S/A

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 / 10º Andar
Itaim Bibi - São Paulo - SP
CEP: 04538-132
CNPJ: 02.332.886/0001-04

► www.xpi.com.br
► www.xpi.com.br/atendimento

Atendimento ao cliente: 4003 3710 (capitais e regiões metropolitanas)
e 0800 880 3710 (demais regiões). Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 19h30.

Ouvidoria: 0800 722 3710
Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h.

Imposto sobre Operações Financeiras:

A alíquota aplicável a aplicações em Renda Fixa, sejam elas realizadas por Pessoa Física ou Pessoa Jurídica, com prazo inferior a 30 dias, é de 1% ao dia, limitado ao rendimento oriundo da operação, em função do prazo, conforme tabela a seguir:

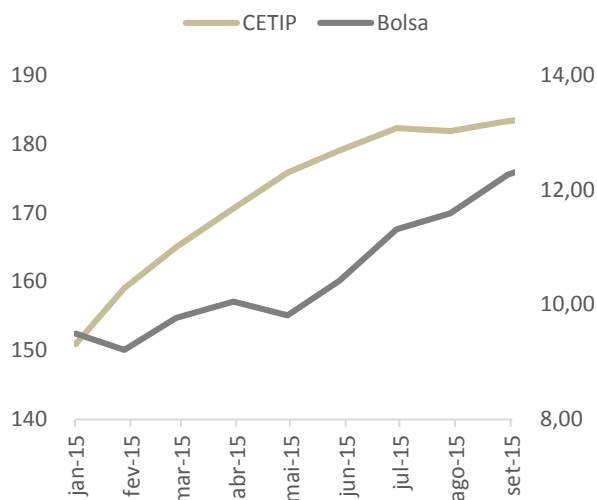
TABELA DE IOF			
Número de dias	% limite tributável do rendimento	Número de dias	% limite tributável do rendimento
1	96%	16	46%
2	93%	17	43%
3	90%	18	40%
4	86%	19	36%
5	83%	20	33%
6	80%	21	30%
7	76%	22	26%
8	73%	23	23%
9	70%	24	20%
10	66%	25	16%
11	63%	26	13%
12	60%	27	10%
13	56%	28	6%
14	53%	29	3%
15	50%	30	0%

3. Principais Fatores de Risco

- **Risco de Crédito:** relacionado à capacidade de pagamento do emissor das LCIs.
- As Letras de Crédito Imobiliário **CONTAM COM a garantia do Fundo Garantidor de Créditos (FGC)**. O total de créditos de cada pessoa contra a mesma instituição associada, ou contra todas as instituições associadas do mesmo conglomerado financeiro, será garantido até o valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), considerando o principal somado aos juros.
- **Risco de Mercado:** é a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos índices de preço, câmbio e taxas de juros. Está atrelado a variações no cenário macroeconômico, mais especificamente a mudanças conjunturais, na política monetária e fiscal.
- **Risco de Prazo:** quanto menor a *duration* (prazo médio ponderado) do ativo, menor tende a ser a volatilidade atrelada à LCI.
- **Risco de Liquidez:** a LCI possui prazo mínimo de vencimento, como discriminado anteriormente. Sendo assim, é proibido o resgate antes deste prazo. Todavia, o investidor pode desinvestir do papel via mercado secundário ou, passado o prazo mínimo de carência, via resgate contra o emissor. No primeiro caso, o mercado ainda é bem ilíquido e torna-se difícil encontrar um comprador e, caso haja, é baixa a probabilidade da venda ser na curva do cliente ou acima desta. Na segunda opção, é decisão do emissor resgatá-lo antes do período de carência, podendo ocorrer um deságio comparativamente ao preço da curva do cliente. Logo, é recomendável que não ocorra o resgate antes do término da carência.

4. Evolução do Mercado de LCI

4.1 Evolução do Estoque (em bilhões)



Fonte: Cetip e BM&F

4.2 Pontos Relevantes

- O estoque de LCI vem aumentando significativamente a cada ano, sendo uma forma de fomento do setor imobiliário, por ter lastro em créditos imobiliários.
- A LCI conta com a garantia do FGC (se o emissor do papel estiver associado ao Fundo Garantidor de Créditos), e é isenta de IR para Pessoa Física, no rendimento. mesmo contando com a garantia do FGC, é importante analisar a saúde financeira do emissor do ativo.
- Atualmente, com o limite de R\$250 mil por CPF, por instituição ou conglomerado financeiro, é possível montar carteiras conservadoras com LCI de diversos emissores, de diferentes conglomerados financeiros.
- A LCI está sujeita à disponibilidade de lastro por parte do emissor.