

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.

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. Vale ressaltar que é vedado a utilização do lastro em operações de crédito lançadas contra prejuízo. Os créditos que lastreiam a emissão da LCI incluem: ¹

- Financiamentos habitacionais contratados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de bens imóveis;
- Empréstimos a pessoas naturais garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de bens imóveis residenciais; e
- Outros empréstimos e financiamentos garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de bens imóveis;

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. 20,0% entre 181 e 360 dias corridos;
3. 17,5% entre 361 e 720 dias corridos;
4. 15,0% após 720 dias corridos.

¹ BCB Circular nº 3.614

- **Ganhos de capital:**

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

- **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:

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

3. Principais Fatores de Risco

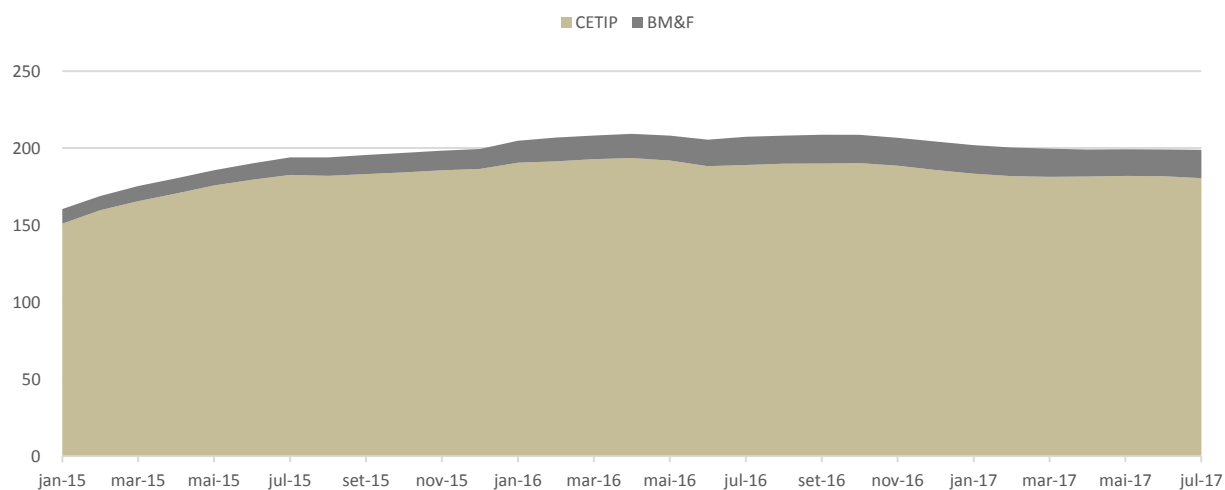
- **Risco de Crédito:** relacionado à capacidade de pagamento do emissor das LCIs.

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. 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 está em desenvolvimento, caso haja comprador, há a probabilidade da venda ser acima da taxa do cliente. Na segunda opção, é decisão do emissor resgatá-lo antes do período de carência, podendo ocorrer um deságio comparativamente no preço do cliente.

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, e é isenta de IR para Pessoa Física, no rendimento e ganho de capital. 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.
- O prazo mínimo de vencimento de uma LCI é de:
 - 36 (trinta e seis) 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 LCI está sujeita à disponibilidade de lastro por parte do emissor.

Disclaimer

1. Este material foi elaborado pela área de Renda Fixa da XP Investimentos CCTVM S/A ("XPI") e seus representantes em Março de 2015 e não configura um relatório de análise de valores mobiliários. As informações e condições aqui contidas são meramente indicativas e informativas, e não constituem ou devem ser interpretadas como publicidade, oferta ou solicitação de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica. Qualquer informação contemplada neste material deve ser confirmada quanto às suas condições, previamente à conclusão de qualquer negócio. A XPI não declara ou garante a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações que estão atualizadas até a data de emissão deste material

2. Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento baseada nas informações contidas neste material. É expressamente recomendada a leitura do Regulamento, prospecto, edital e demais materiais de divulgação antes da decisão de investimento, com especial atenção aos fatores de risco. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. A XPI se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Para maiores informações sobre produtos, consulte o site da Corretora: <http://www.xpi.com.br/produtos/aplicacoes-financeiras.aspx>

3. Este material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da XPI. Informações adicionais sobre os instrumentos financeiros discutidos neste material se encontram disponíveis quando solicitadas. Para reclamações, contate nossa Ouvidoria no telefone nº 0800-722-3710.