

ITAÚ UNIBANCO S.A.

CNPJ 60.701.190/0001-04

Companhia Fechada

NIRE 35300010230

Relatório específico ao investidor - Letras Imobiliárias Garantidas – 1ª emissão

Este documento, com data-base dezembro de 2018, apresenta as informações do Itaú Unibanco S.A. requeridas pela Circular nº 3.872/17, do Banco Central do Brasil (BACEN), que dispõe sobre as informações aos investidores por instituições emissoras de Letra Imobiliária Garantida (LIG).

A LIG é um título de crédito nominativo, transferível e de livre negociação, garantido pela carteira de ativos do próprio emissor, submetida ao regime fiduciário.

A carteira de ativos que garante as LIGs de emissão do Itaú Unibanco S.A. é suficiente para suprir os compromissos assumidos nos referidos títulos e as demais obrigações decorrentes da sua emissão. Os principais fatores de risco relacionados à emissão das LIGs são: i) Risco de Crédito da carteira de ativos: risco considerado baixo, uma vez que 97% dos créditos que compõem a carteira possuem classificação de risco AA; ii) Risco de Liquidez: risco considerado baixo, uma vez que 16% da carteira está composta por títulos públicos, que têm negociação líquida no mercado secundário; iii) Risco de Mercado: risco considerado baixo, uma vez que o resultado dos testes de estresse apresentam uma folga dos ativos em relação aos passivos de cerca de 14% no pior cenário de volatilidade do mercado; iv) Risco de insuficiência na carteira de ativos: risco também considerado baixo, decorrente do fato de os ativos imobiliários incluídos na carteira das LIGs apresentarem um prazo médio inferior ao prazo médio da generalidade dos créditos imobiliários concedidos pelo Itaú Unibanco S.A., além de, frequentemente, serem objeto de amortizações antecipadas. Para mitigar tal risco, o Itaú Unibanco S.A. trabalha com uma margem de segurança, incluindo na carteira de ativos créditos em montante superior ao mínimo requerido, além de substituir e ampliar a carteira de ativos sempre que necessário.

Não houve no período atos ou fatos relevantes ocorridos que representem ou possam vir a representar alteração significativa na situação da carteira de ativos e das LIGs por ela garantidas.

Composição da Carteira de Ativos

A carteira de ativos vinculada às LIGs corresponde a 0,13% do ativo total do ITAÚ UNIBANCO S.A. Sua composição por prazo de vencimento e participação percentual no valor total da carteira de ativos é apresentada no quadro abaixo:

(Em Milhares de Reais)

	31/12/2018				
	0 - 90 dias	91 - 365 dias	Acima 365 dias	Total	%
1 Créditos Imobiliários	37.508	188.584	978.207	1.204.299	84,0%
2 Títulos Públicos - Brasil	-	-	229.471	229.471	16,0%
5 Total da Carteira de Ativos	37.508	188.584	1.207.678	1.433.770	100%
7 Total da Carteira de Ativos ajustada para a Verificação dos Requisitos	37.508	188.584	1.207.678	1.433.770	-
8 Obrigações por Emissão de LIGs	-	-	1.226.896	1.226.896	-
9 Remuneração do Agente Fiduciário	-	-	-	128	-

Não houve no período substituições de ativos, bem como recompras ou resgates antecipados de LIG. Foram incluídas 2 operações de crédito imobiliário, com o intuito de aumentar o excesso da carteira de ativos para suportar eventuais liquidações ou amortizações antecipadas dos ativos utilizados como lastro.

Distribuição das LIGs

Abaixo, a distribuição das LIGs por forma de remuneração e atualização:

	31/12/2018				
	0 - 90 dias	91 - 365 dias	Acima 365 dias	Total	%
Série Única	-	-	1.226.896	1.226.896	100,0%
Total (*)	-	-	1.226.896	1.226.896	

(*) 100% remunerados em CDI.

Distribuição dos créditos imobiliários residenciais e não residenciais vinculados às LIGs

a) Por faixa de valor, participação percentual no valor total dos créditos imobiliários e quantidade de contratos

(Em Milhares de Reais)

	31/12/2018			
	Residencial	Não Residencial	Total	%
Até 10.000	83.075	9.319	92.395	7,7%
De 10 a 50.000	773.963	32.045	806.008	66,9%
Acima 50.000	240.880	65.016	305.896	25,4%
Total	1.097.919	106.380	1.204.299	100,0%
Quantidade de Contratos	49	3	52	

b) Segregados por remuneração e classificação de risco de crédito

(Em Milhares de Reais)

	31/12/2018						
	AA	A	B	Inelegíveis	Total	%	LTV/LTC(*)
Taxas de Mercado	304.746	-	-	-	304.746	25,3%	44,1%
Residencial	198.365	-	-	-	198.365	16,5%	45,7%
Não residencial	106.380	-	-	-	106.380	8,8%	41,2%
Taxas Reguladas	859.380	-	40.173	-	899.553	74,7%	47,4%
Residencial	859.380	-	40.173	-	899.553	74,7%	47,4%
Não Residencial	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.164.126	-	40.173	-	1.204.299	100,0%	46,55%

(*) Representa a relação percentual entre o valor nominal atualizado da operação e o valor da garantia ou custo de produção do imóvel.

c) Por tipo de operação com pelo menos uma parcela com atraso superior a noventa dias e não baixada para prejuízo

(Em Milhares de Reais)

	31/12/2018					
	Atraso até 90 dias		Acima de 90 dias		Total	%
Aquisição	-	%	-	%	-	%
Residencial	-	%	-	%	-	%
Não residencial	-	%	-	%	-	%
Construção	-	%	-	%	-	%
Residencial	-	%	-	%	-	%
Não residencial	-	%	-	%	-	%
Produção	-	%	-	%	-	%
Residencial	40.173	3,3%	-	%	-	%
Não residencial	-	%	-	%	-	%
Total	40.173	3,3%	-	%	-	%

Suficiência de Capital

O Itaú Unibanco S.A. é uma subsidiária da instituição controladora do conglomerado prudencial, Itaú Unibanco Holding S.A.

Visando a garantir a solidez do Itaú Unibanco Holding S.A. e a disponibilidade de capital para suportar o crescimento dos negócios, os níveis de PR estão mantidos acima do necessário para fazer frente aos riscos, conforme evidenciado pelos índices de Capital Principal, de Nível I e de Basileia abaixo:

31/12/2018		
Composição Capital	R\$ milhares	Índices
Patrimônio de Referência / Índice de Basileia	147.028.135	18,0%
Nível I	131.154.464	16,0%
Capital Principal	123.358.036	15,1%
Capital Complementar	7.796.428	-
Nível II	15.873.671	-
RWA Total	818.072.273	-

Maiores detalhes sobre os requerimentos de capital podem ser consultados no site www.itaub.com.br/relacoes-com-investidores, na seção “Relatórios”, “Pilar 3 e Índice de Importância Sistêmica e Global”.

Documentos Disponibilizados

“Termo de Emissão de LIG”, que esclarece as condições por operação de LIG e o “DCA – Demonstrativo da Carteira de Ativos”, que apresenta os componentes da carteira de ativos de LIG, estão disponíveis no site www.itaub.com.br/relacoes-com-investidores, na seção “Menu / Relatórios / Letra Imobiliária Garantida (LIG)”.

Informações Adicionais ao Investidor

O Itaú Unibanco S.A. é uma sociedade anônima, constituída por prazo indeterminado e de acordo com as leis brasileiras. Tem como objeto social, desenvolver a atividade bancária em todas as formas autorizadas, inclusive transações cambiais.

O agente fiduciário responsável pela administração da carteira de ativos referentes às emissões de LIG é Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91.