

**Manual de Metodologias – Letra Imobiliária
Garantida**

2018

Itaú Unibanco S.A.



Índice

1.	Introdução.....	3
2.	Seção I: Dos Requisitos de Elegibilidade.....	3
3.	Seção II: Do Requisito de Composição.....	4
4.	Seção III: Do Requisito de Suficiência.....	5
4.1.	Subseção I: Disposições Gerais.....	5
4.2.	Subseção II: Dos Testes de Estresse.....	5
4.2.1.	Disposições Gerais.....	5
4.2.2.	VAR (<i>Value at Risk</i>).....	6
4.2.3.	VAR ESTRESSE.....	6
5.	Seção IV: Do Requisito de Prazo.....	6
6.	Seção V: Do Requisito de Liquidez.....	7

1. Introdução

Em atendimento ao disposto no inciso VII do art. 40 da Resolução nº 4.598 de 29 de agosto de 2017 do Conselho Monetário Nacional (“Resolução 4.598”), as metodologias adotadas para o atendimento aos requisitos da carteira de ativos que garante as Letras Imobiliárias Garantidas (“LIGs”) de emissão do Itaú Unibanco S.A. serão apresentados neste documento. A verificação dos requisitos será mensal.

2. Seção I: Dos Requisitos de Elegibilidade

Nos termos do art. 19 da Resolução 4.598, a carteira de ativos usados como lastro das LIGs poderá ser integrada por créditos imobiliários, por títulos de emissão do Tesouro Nacional, por instrumentos derivativos e/ou por disponibilidades financeiras provenientes dos ativos integrantes da carteira de ativos..

De acordo com o disposto no art. 20 da Resolução 4.598, os créditos imobiliários incluídos na carteira de ativos das LIGs de emissão do Itaú Unibanco S.A. poderão ser constituídos por meio de:

- (i) Operações de financiamento para a aquisição de imóvel residencial ou não residencial;
- (ii) Operações de financiamento para a construção de imóvel residencial ou não residencial;
- (iii) Operações de financiamento a pessoa jurídica para a produção de imóveis residenciais ou não residenciais; ou
- (iv) Operações de empréstimo a pessoa natural com garantia hipotecária ou com cláusula de alienação fiduciária de bens imóveis residenciais.

Os créditos imobiliários incluídos na carteira de ativos das LIGs de emissão do Itaú Unibanco S.A. cumprirão com os requisitos de elegibilidade elencados no §1º do art. 20 da Resolução 4.598, quais sejam:

- a. Serão adimplentes, com até 29 (vinte e nove) dias de atraso no pagamento de parcela do crédito imobiliário;
- b. Serão livres de qualquer tipo de ônus, exceto os relacionados com a garantia dos direitos dos titulares das LIGs;
- c. Nos casos de financiamento para a aquisição ou construção de imóvel residencial ou não residencial e de empréstimo a pessoa natural com garantia hipotecária ou com cláusula de alienação fiduciária de bens imóveis residenciais, serão garantidos por hipoteca em primeiro grau ou por alienação fiduciária de coisa imóvel;
- d. Nos casos de financiamento a pessoa jurídica para a produção de imóveis residenciais ou não residenciais, as incorporações imobiliárias objeto das operações de crédito estarão submetidas ao regime de afetação a que se refere o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- e. Possuirão classificação de risco de crédito não inferior a “B”;
- f. Nos casos de financiamento de pessoa natural para a aquisição ou construção de imóvel residencial ou não residencial, possuirão cobertura securitária, no mínimo, quanto aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel;

- g. Nos casos de financiamento a pessoa jurídica para a produção de imóveis residenciais ou não residenciais, possuirão cobertura securitária, no mínimo, de danos físicos ao imóvel e de responsabilidade civil do construtor; e
- h. Serão representados pelo seu valor integral.

Ademais, de acordo com o disposto no § 2º do art. 20 da Resolução 4.598, os créditos imobiliários possuirão razão entre o valor nominal atualizado da operação (compreendendo principal e despesas acessórias) e o valor de avaliação da respectiva garantia, na data da contratação, não superior a:

- 80% (oitenta por cento), nas operações de financiamento para a aquisição ou construção de imóveis residenciais;
- 60% (sessenta por cento), nas operações de financiamento para a aquisição ou construção de imóveis residenciais não residenciais; e
- 60% (sessenta por cento), nas operações de empréstimo a pessoa natural com garantia hipotecária ou com cláusula de alienação fiduciária de bens imóveis residenciais.

Por fim, de acordo com o disposto no § 3º do art. 20 da Resolução 4.598, os créditos devem possuir razão entre o valor nominal atualizado do financiamento a pessoa jurídica para a produção de imóveis residenciais ou não residenciais e o custo de produção do imóvel não superior ao limite de 80% (oitenta por cento):

$$VNA_{\text{financiamento}} \leq 0,80 * C_{\text{produção}} \quad (1)$$

Em que,

$VNA_{\text{financiamento}}$: Valor nominal atualizado do financiamento a pessoa jurídica para a produção de imóveis residenciais ou não residenciais, submetida ao regime de afetação a que se refere o art. 31-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

$C_{\text{produção}}$: Custo de produção do imóvel.

3. Seção II: Do Requisito de Composição

De forma atender aos requisitos de composição dispostos no art. 25 da Resolução 4.598, a soma dos valores nominais atualizados dos créditos imobiliários que compuserem a carteira de ativos (incluindo o valor dos instrumentos derivativos, se for o caso), representarão, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do valor nominal atualizado total da carteira de ativos:

$$\sum VNA_{\text{cred imob}} \geq 0,80 * \sum VNA_{\text{carteira de ativos}} \quad (2)$$

Em que,

$\sum VNA_{\text{cred imob}}$: Soma dos valores nominais atualizados dos créditos imobiliários.

$\sum VNA_{\text{carteira de ativos}}$: Valor nominal atualizado total da carteira de ativos.

O valor nominal atualizado dos créditos imobiliários será apurado considerando as respectivas provisões contábeis. Os títulos de emissão do Tesouro Nacional serão contabilizados de acordo com os critérios aplicáveis aos ativos classificados na categoria “títulos mantidos até o vencimento”.

4. Seção III: Do Requisito de Suficiência

4.1. Subseção I: Disposições Gerais

De acordo com o disposto no art. 28 da Resolução 4.598, as LIGs de emissão do Itaú Unibanco S.A. atenderão aos seguintes requisitos de suficiência:

- I. A soma dos valores nominais atualizados dos ativos que integrarem a carteira de ativos excederão em, no mínimo, 5% (cinco por cento) a soma dos valores nominais atualizados dos compromissos de pagamento das LIGs por ela garantidas e da remuneração do agente fiduciário:

$$\sum VNA_{carteira\ de\ ativos} \geq 1,05 * \sum VNA_{LIG} \quad (3)$$

Em que,

$\sum VNA_{carteira\ de\ ativos}$: Soma dos valores nominais atualizados dos ativos que integram a carteira de ativos.

$\sum VNA_{LIG}$: Soma dos valores nominais atualizados dos compromissos de pagamento das LIGs.

- II. A soma dos valores presentes dos ativos que integrarem a carteira de ativos corresponderão, no mínimo, à soma dos valores presentes dos compromissos de pagamento das LIGs por ela garantidas e da remuneração do agente fiduciário, quando submetidos aos testes de estresse;
 - a. O requisito de suficiência será apurado considerando os efeitos dos instrumentos derivativos que integram a carteira de ativos., se for o caso.
 - b. O resultado de cada teste de estresse é medido pela razão entre os valores presentes mencionados acima no item II desta Seção III.
 - c. Para fins de verificação de cumprimento do requisito de suficiência de que trata o item II, será considerado o teste de estresse que resulte na menor razão a que se refere o item II, b desta Seção III:

$$\frac{\text{Min}_{cen\ i=1,\dots,n}(\sum MtM_{Ativos}^{Estresse})}{MtM_{LIG}^{Estresse}} \geq 1 \quad (4)$$

4.2. Subseção II: Dos Testes de Estresse

4.2.1. Disposições Gerais

Em atendimento ao disposto no art. 29 e parágrafos da Resolução 4.598, os testes de estresse observarão aos seguintes requisitos:

- a.) Não considerar no mínimo o risco de taxa de juros e, quando aplicável, o risco de taxa de câmbio;
- b.) Serão realizados com periodicidade, no máximo, trimestral;
- c.) Terão como período de manutenção ("*holding period*"), no mínimo, um intervalo de tempo igual a periodicidade de realização dos testes;
- d.) Levarão em consideração taxas, índices, prazos e demais informações relevantes relacionadas à natureza e complexidade da carteira de ativos e das LIGs por ela garantidas.

De acordo com os requisitos do art. 30 da Resolução 4.598, serão realizados os seguintes testes:

4.2.2. VAR (Value at Risk)

De acordo com os incisos II e III do art.30 da Resolução 4.598, devem ser considerados nos testes de estresse:

- efeitos individuais dos fatores de risco, bem como a interação entre esses fatores; e
- elementos históricos representados por séries históricas dos valores de cada fator de risco compreendendo, no mínimo, os cinco anos que antecederem a data de realização do teste.

Assim, para atender aos referidos requisitos, serão aplicados testes de VAR por simulação histórica, com *holding period* trimestral (ou, no mínimo, igual a periodicidade dos testes), com janela histórica de 5 (cinco) anos.

O VAR é calculado considerando todo o portfólio (LIG + Lastros), na modalidade simples e ponderado pela volatilidade, com intervalo de confiança de 99% (noventa e nove por cento).

4.2.3. VAR ESTRESSE

Segundo o disposto nos incisos IV, V e VII do art. 30 da Resolução 4.598, devem ser considerados nos testes de estresse:

- elementos hipotéticos que considerem novas informações e possibilidades de riscos emergentes que não são incorporados pelos elementos históricos;
- efeitos decorrentes de cenários que simulem condições extremas de mercado sobre cada um dos fatores de risco, incorporando os efeitos de correlação; e
- assimetrias, não linearidades e quebra de correlações e de outras premissas.

Assim, para atender aos referidos requisitos, serão aplicados testes de VAR ESTRESSE utilizando cenários hipotéticos e de crises históricas, aplicando em cada cenário os choques equivalentes ao cenário base, para cada fator de risco individualmente e recalculando o portfólio inteiro (LIG + LASTRO), utilizando, portanto, a métrica de pior cenário.

Para atender especificamente ao inciso VII do art.30 da Resolução 4.598, foi adotado adicionalmente a métrica de pior combinação, ou seja, combinar os diversos cenários e verificar onde ocorre o maior estresse no portfólio.

5. Seção IV: Do Requisito de Prazo

De acordo com o disposto no art. 31 da Resolução 4.598, o prazo médio ponderado da carteira de ativos não pode ser inferior ao prazo médio ponderado das LIGs por ela garantidas:

$$PrzMedio_{carteira_de_ativos} > PrzMedio_{LIG} \quad (5)$$

Em que,

$PrzMedio_{carteira_de_ativos}$: Prazo médio ponderado da carteira de ativos.

$PrzMedio_{LIG}$: Prazo médio ponderado das LIGs.

Assim, para fins do cálculo do prazo médio ponderado da carteira de ativos e das LIGs, será apurada a média dos prazos de cada vencimento de principal e de juros, em dias corridos (excetuados os instrumentos derivativos, se for o caso), ponderados pelos respectivos valores nominais, sem considerar qualquer projeção de índice.

O prazo de cada vencimento de principal e de juros será dado pelo número de dias corridos entre a data de apuração e a data do respectivo vencimento, excluindo-se da contagem a data de apuração e incluindo-se a de vencimento.

6. Seção V: Do Requisito de Liquidez

De acordo com o disposto no art. 32 da Resolução 4.598, a carteira de ativos deverá conter ativos líquidos em valor correspondente aos compromissos relacionados com as LIGs por ela garantidas, a vencer nos próximos 180 dias.

Assim, a carteira de ativos líquidos das LIGs de emissão do Itaú Unibanco S.A. será composta por títulos de emissão do Tesouro Nacional, sendo que o valor de cada título corresponde ao valor de registro conforme o Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (Cosif), devendo ser adotado o critério aplicável aos ativos classificados na categoria “títulos para negociação”.

Em atendimento ao disposto no art. 33 da Resolução 4.598, a soma do valor dos ativos líquidos não será inferior ao maior volume acumulado dos fluxos diários esperados de pagamentos líquidos, considerados os 180 dias subseqüentes à data da verificação (que deve ser efetuada no quinto dia útil de cada mês, com base nas informações do último dia do mês anterior). Para estes fins, o fluxo diário esperado de pagamentos líquidos corresponde à diferença diária entre os pagamentos esperados dos compromissos mencionados no art. 27 da Resolução 4.598 e os recebimentos esperados de juros, principal, amortizações e quaisquer outros ganhos associados aos créditos imobiliários que integram a carteira de ativos.

Os pagamentos esperados dos compromissos mencionados no art. 27 da Resolução 4.598 correspondem aos compromissos relacionados às LIGs por ela garantidas, incluindo o pagamento do principal e juros, bem como as obrigações decorrentes de instrumentos derivativos integrantes da carteira e a remuneração do agente fiduciário.