



BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Contenido

Parte 1 – Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2020 e Informe de Auditoría

Parte 2 – Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2020 e Informe de Auditoría

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2020

Contenido parte 1

- Estado de Situación Financiera comparativo
- Estado de Resultados comparativo
- Estado del Resultado Integral comparativo
- Estado de Cambios en el Patrimonio comparativo
- Estado de Flujo de Efectivo comparativo
- Notas a los Estados Financieros
- Informe de Auditoría

Estado de Situación Financiera comparativo

	3/12/2020	31/12/2019
1. ACTIVOS	74.299.517.181	67.922.578.865
1.1. Caja y otros disponibles	182.100.306	131.561.473
1.1.1. Monedas y billetes	73.050.345	51.583.573
1.1.2. Instituciones financieras	109.049.961	79.977.900
1.1.3. Otros	0	0
1.2. Banco Central del Uruguay	233.926.874	170.690.703
1.2.1. Disponible	216.159.919	152.549.949
1.2.2. Plazo	17.766.955	18.140.754
1.3. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
1.3.1. Instrumentos de deuda	0	0
1.3.2. Créditos	0	0
1.3.3. Instrumentos de patrimonio	0	0
1.3.4. Derivados de negociación	0	0
1.3.5. Otros	0	0
1.3.6. Prestados o en garantía	0	0
1.4. Costo amortizado	55.764.512.512	52.731.059.794
1.4.1. Créditos por intermediación financiera sector financiero	100.120.377	0
1.4.2. Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	55.663.833.583	52.730.215.509
1.4.3. Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	558.552	844.285
1.4.4. Instrumentos de deuda	0	0
1.4.5. Prestados o en garantía	0	0
1.5. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	15.747.685.574	12.690.253.099
1.5.1. Instrumentos de deuda	15.747.685.574	12.690.253.099
1.5.2. Créditos	0	0
1.5.3. Otros	0	0
1.5.4. Prestados o en garantía	0	0
1.6. Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0
1.6.1. Instrumentos de deuda	0	0
1.6.2. Créditos	0	0
1.6.3. Otros	0	0
1.6.4. Prestados o en garantía	0	0
1.7. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	6.951.393	5.448.435
1.7.1. Instrumentos de patrimonio	6.951.393	5.448.435
1.7.2. Prestados o en garantía	0	0
1.8. Derivados de cobertura	0	0
1.9. Activos no corrientes en venta	141.903.985	274.495.761
1.10. Participaciones	106.502.419	97.006.661
1.10.1. Asociadas	0	0
1.10.2. Negocios conjuntos	0	0
1.10.3. Subsidiarias	106.502.419	97.006.661
1.11. Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	0	0
1.12. Activo material	1.799.752.062	1.598.752.609
1.12.1. Propiedad, planta y equipo	1.397.113.896	1.248.208.851
1.12.2. Otros	402.638.166	350.543.758
1.13. Activo intangible	23.041.206	13.183.797
1.13.1. Plusvalía	0	0
1.13.2. Otros activos intangibles	23.041.206	13.183.797
1.14. Activos fiscales	183.822.182	63.536.659
1.14.1. Corrientes	183.822.182	63.536.659
1.14.2. Diferidos	0	0
1.15. Créditos diversos	109.318.668	146.589.874
1.16. Otros activos	0	0

	3/12/2020	31/12/2019
2. PASIVOS	38.809.516.503	35.766.167.211
2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado	35.252.763.729	32.456.599.756
2.1.1. Banco Central del Uruguay	0	0
2.1.2. Depósitos sector financiero	0	0
2.1.3. Depósitos sector no financiero privado	16.826.329.400	15.936.162.582
2.1.4. Depósitos sector no financiero público	4.040.216.783	3.326.064.099
2.1.5. Débitos representados por valores negociables	14.376.239.218	13.184.115.055
2.1.6. Otros	9.978.327	10.258.019
2.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
2.2.1. Débitos representados por valores negociables	0	0
2.2.2. Depósitos	0	0
2.2.3. Derivados de negociación	0	0
2.2.4. Posición corta en valores	0	0
2.2.5. Otros	0	0
2.3. Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0
2.3.1. Depósitos	0	0
2.3.2. Débitos representados por valores negociables	0	0
2.3.3. Otros	0	0
2.4. Otros pasivos financieros	82.606	194.375
2.4.1. Provisiones por riesgos contingentes	0	0
2.4.2. Provisiones por otros compromisos contingentes	82.606	194.375
2.4.3. Otros	0	0
2.5. Derivados de cobertura	0	0
2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta	0	0
2.7. Otras provisiones	2.719.475.907	2.621.309.680
2.7.1. Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	154.597.335	127.231.562
2.7.2. Para impuestos	0	0
2.7.3. Provisiones estadísticas y generales	1.293.125.108	1.290.658.809
2.7.4. Otras	1.271.753.464	1.203.419.309
2.8. Pasivos fiscales	60.121.962	171.760.987
2.8.1. Corrientes	10.763.966	113.442.851
2.8.2. Diferidos	49.357.996	58.318.136
2.9. Otros pasivos	777.072.298	516.302.413
2.10. Obligaciones emitidas no negociables	0	0
2.10.1. Pasivos subordinados	0	0
2.10.2. Acciones preferidas	0	0
2.10.3. Capital reembolsable a la vista	0	0
2.10.4. Instrumentos subordinados convertibles en acciones	0	0
3. PATRIMONIO	35.490.000.679	32.156.411.654
3.1. Fondos Propios	34.038.842.100	31.068.351.806
3.1.1. Capital integrado	29.191.000.000	29.191.000.000
3.1.2. Aportes a capitalizar	0	0
3.1.3. Primas de emisión	0	0
3.1.4. Otros instrumentos de capital	0	0
3.1.5. (Valores propios)	0	0
3.1.6. Reservas	7.676.788	7.676.788
3.1.7. Resultados acumulados	2.042.382.338	-965.099.123
3.1.8. Resultado del ejercicio	2.797.782.975	2.834.774.142
3.1.9. (Anticipos de resultados)	0	0
3.2. Ajustes por valoración	1.451.158.578	1.088.059.848
3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	5.401.463	3.898.505
3.2.2. Coberturas de los flujos de efectivo	0	0
3.2.3. Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	0	0
3.2.4. Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0	0
3.2.5. Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
3.2.6. Superávit por revaluación	1.582.861.465	1.459.267.264
3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros	181.742.710	-58.802.768
3.2.8. Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	0	0
3.2.9. Otros	-318.847.060	-316.303.153

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultados comparativo

	3/12/2020	31/12/2019
OPERACIONES CONTINUAS		
4. Ingresos por intereses y reajustes	8.905.138.201	8.243.093.000
5. Gastos por intereses y reajustes	-3.433.729.105	-3.092.333.706
6. Remuneración de capital reembolsable a la vista	0	0
Margen financiero bruto	5.471.409.096	5.150.759.293
7. Deterioro de activos financieros	-91.542.767	231.578.463
8. Recuperación de créditos castigados	83.836.288	150.453.400
Margen financiero	5.463.702.617	5.532.791.156
9. Comisiones ganadas	272.550.919	312.795.802
10. Comisiones perdidas	-296.762	-577.147
Margen por servicios	272.254.157	312.218.655
11. Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	9.495.758	-32.608
12. Rendimiento de instrumentos de capital	0	0
13. Resultados de operaciones financieras	350.678.746	175.991.688
14. Diferencias de cambio por valuación	-52.065.105	-42.659.087
15. Diferencias de cambio por operaciones	15.378.717	17.243.554
Resultado Bruto	6.059.444.890	5.995.553.359
16. Gastos de personal	-983.834.305	-891.574.892
17. Gastos Generales	-1.188.327.328	-1.316.761.399
18. Otros resultados operativos	0	0
Resultado Operativo	3.887.283.257	3.787.217.068
19. Deterioro de otras partidas	-23.862.471	-1.142.022
20. Ganancia por combinaciones de negocios en términos ventajosos	0	0
21. Resultados de activos no corrientes en venta	-37.391.982	22.804.849
22. Otros resultados	31.750.439	104.260.911
Resultados de operaciones continuas antes de impuestos	3.857.779.243	3.913.140.806
23. Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones continuas	-1.059.996.268	-1.078.366.665
Resultados de operaciones continuas después de impuestos	2.797.782.975	2.834.774.142
OPERACIONES DISCONTINUADAS		
24. Resultados de operaciones discontinuadas antes de impuestos	0	0
25. Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones discontinuas	0	0
Resultados de operaciones discontinuadas después de impuestos	0	0
Resultado del ejercicio	2.797.782.975	2.834.774.142

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultado Integral comparativo

		3/12/2020	31/12/2019
A)	RESULTADO DEL EJERCICIO	2.797.782.975	2.834.774.142
B)	OTRO RESULTADO INTEGRAL	363.098.731	339.282.514
	Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	122.553.253	376.510.751
	Superávit por revaluación	123.594.201	464.835.577
	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos		-1.704.318
	Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
	Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	1.502.958	1.321.950
	Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	-2.543.907	-87.942.458
	Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	240.545.478	-37.228.236
	Diferencia de cambio por negocios en el extranjero		
	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	240.545.478	-37.228.236
	Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero		
	Coberturas de los flujos de efectivo		
	Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas		
C)	RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	3.160.881.705	3.174.056.656

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Cambios en el Patrimonio comparativo

	FONDOS PROPIOS					AJUSTES POR VALORACIÓN						TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital intergrado	Reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	TOTAL FONDOS PROPIOS	Intrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	Superávit por revaluación	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	Otros	TOTAL AJUSTES POR VALORACIÓN	
1. - Saldo inicial al 1 de enero de 2019	29.191.000.000	7.676.788	-2.834.836.396	1.720.270.311	28.084.110.703	2.576.555	994.431.687	-21.574.531	1.704.318	-228.360.695	748.777.333	28.832.888.037
1.1 - Ajustes por cambios de políticas contables	0	0	0	0	0							0
1.2 - Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero de 2019	29.191.000.000	7.676.788	-2.834.836.396	1.720.270.311	28.084.110.703	2.576.555	994.431.687	-21.574.531	1.704.318	-228.360.695	748.777.333	28.832.888.037
3. - Resultado Integral Total	0	0	1.720.270.311	1.114.503.831	2.834.774.142	1.321.950	464.835.577	-37.228.236	-1.704.318	-87.942.458	339.282.514	3.174.056.656
3.1 - Resultado del ejercicio	0		1.720.270.311	1.114.503.831	2.834.774.142	0	0	0	0	0	0	2.834.774.142
3.2 - Otro resultado integral	0		0	0	0	1.321.950	464.835.577	-37.228.236	-1.704.318	-87.942.458	339.282.514	339.282.514
4. - Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	149.466.961	0	149.466.961	0	0	0	0	0	0	149.466.961
4.1 - Aumentos de capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2 - Reducciones de capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 - Conversión de pasivos financieros en capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.9 - Dividendos en acciones	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.10 - Otros trasposos entre partidas de patrimonio neto	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.11 - Pagos con instrumentos de capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	0		149.466.961	0	149.466.961	0	0	0	0	0	0	149.466.961
5. - Saldo final al 31 de diciembre de 2019	29.191.000.000	7.676.788	-965.099.123	2.834.774.142	31.068.351.806	3.898.505	1.459.267.264	-58.802.768	0	-316.303.153	1.088.059.848	32.156.411.654
5.1 - Ajustes por cambios de políticas contables	0	0	0	0	0							0
5.2 - Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero 2020	29.191.000.000	7.676.788	-965.099.123	2.834.774.142	31.068.351.806	3.898.505	1.459.267.264	-58.802.768	0	-316.303.153	1.088.059.848	32.156.411.654
7. - Resultado Integral Total	0	0	2.834.774.142	-36.991.167	2.797.782.975	1.502.958	123.594.201	240.545.478	0	-2.543.907	363.098.731	3.160.881.705
7.1 - Resultado del ejercicio	0		2.834.774.142	-36.991.167	2.797.782.975	0	0	0	0	0	0	2.797.782.975
7.2 - Otro resultado integral	0		0	0	0	1.502.958	123.594.201	240.545.478	0	-2.543.907	363.098.731	363.098.731
8. - Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	172.707.319	0	172.707.319	0	0	0	0	0	0	172.707.319
8.1 - Aumentos de capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.2 - Reducciones de capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.3 - Conversión de pasivos financieros en capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.9 - Dividendos en acciones	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.10 - Otros trasposos entre partidas de patrimonio neto	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.11 - Pagos con instrumentos de capital	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	0		172.707.319	0	172.707.319	0	0	0	0	0	0	172.707.319
9. - Saldo final al 31 de diciembre de 2020	29.191.000.000	7.676.788	2.042.382.338	2.797.782.975	34.038.842.100	5.401.463	1.582.861.465	181.742.710	0	-318.847.060	1.451.158.578	35.490.000.679

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Flujo de Efectivo comparativo

	31/12/2020	31/12/2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	475.270.854	213.849.606
1. Resultado del ejercicio	2.797.782.975	2.834.774.142
2. Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación	-791.345.994	-1.188.333.290
2.1. Amortización	72.133.444	66.175.175
2.2. Diferencias de cambio	52.065.105	42.659.087
2.3. Impuesto a las ganancias	1.059.996.268	1.078.366.665
2.4. Deterioro de activos financieros	91.542.767	-231.578.463
2.5. Deterioro de activos no financieros	23.862.471	1.142.022
2.6. Intereses de instrumentos de deuda a costo amortizado	0	0
2.7. Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	0	0
2.8. Otros ajustes	-2.090.946.051	-2.145.097.775
3. (Aumento) disminución neto de los activos de operación	730.255.450	-1.017.195.271
3.1. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
3.2. Costo amortizado (excepto instrumentos de deuda)	1.814.955.989	1.933.758.591
3.3. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	-2.816.886.997	-3.071.688.991
3.4. Opción valor razonable	0	0
3.5. Otros activos de operación	1.732.186.458	120.735.129
4. Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación	-427.619.277	1.151.132.368
4.1. Pasivos financieros a costo amortizado ¹	455.682.316	628.831.664
4.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
4.3. Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	0	0
4.4. Otros pasivos de operación	-883.301.593	522.300.704
5. Cobros/pagos por Impuesto a las ganancias	-1.833.802.299	-1.566.528.342
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-10.058.032	22.627.889
6. Pagos	-37.857.539	-37.942.041
6.1. Activos materiales	-28.000.130	-24.758.244
6.2. Activos intangibles	-9.857.409	-13.183.797
6.3. Participaciones	0	0
6.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	0	0
6.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	0	0
6.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0	0
6.7. Otros pagos relacionados con actividades de inversión	0	0
7. Cobros	27.799.507	60.569.929
7.1. Activos materiales	0	0
7.2. Activos intangibles	0	0
7.3. Participaciones	0	0
7.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	16.217.733	48.768.033
7.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	0	0
7.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0	0
7.7. Otros cobros relacionados con actividades de inversión	11.581.774	11.801.896
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-376.827.543	-301.992.315
8. Pagos	-376.827.543	-301.992.315
8.1. Dividendos	0	0
8.2. Pasivos subordinados	0	0
8.3. Amortización de instrumentos de capital propio	0	0
8.4. Adquisición de instrumentos de capital propio	0	0
8.5. Otros pagos relacionados con actividades de financiación	-376.827.543	-301.992.315
9. Cobros	0	0
9.1. Pasivos subordinados	0	0
9.2. Integración de capital	0	0
9.3. Enajenación de instrumentos de capital propio	0	0
9.4. Otros cobros relacionados con actividades de financiación	0	0
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	25.763.523	24.584.096
E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	114.148.803	-40.930.725
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO ²	284.111.422	325.042.147
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO ²	398.260.225	284.111.422

¹ Excepto Pasivos subordinados

² 1.1. Caja y otros disponibles + 1.2.1 BCU Disponible

(cifras en pesos uruguayos)



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA INSTITUCIÓN

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado (Ley Nº 4005, de 8 de junio de 1912). Constituye su domicilio en la Av. Daniel Fernández Crespo Nº 1508 en la ciudad de Montevideo. Actúa como empresa de intermediación financiera en la República Oriental del Uruguay, bajo el régimen legal establecido por el Decreto-Ley 15.322, de 17 de setiembre de 1982 y sus modificaciones posteriores.

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y los criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU) en la Comunicación N° 2020/241, con las instrucciones particulares que se detallan en el numeral 2.1.15.

2.1.1 Riesgos crediticios – Se aplican los numerales 1 y 2 del literal A de la Comunicación citada anteriormente, donde se disponen los criterios de clasificación, provisión y tratamiento de las garantías computables de los riesgos crediticios:

2.1.1.1 El numeral 1 prevé que los créditos serán dados de baja del Estado de Situación Financiera cuando hayan transcurrido los plazos establecidos para ser considerados morosos, o bien cuando se hayan otorgado quitas o transado con el deudor el desistimiento de acciones de recuperación del crédito o bien cuando las deudas hayan prescrito.

El Anexo 1 establece normas de clasificación contable de las operaciones, normas de clasificación de los créditos en atención a los indicios de agravamiento del riesgo y fija criterios objetivos de pasaje entre las categorías definidas en la misma.

2.1.1.2 En aplicación del Anexo 2, se deben reconocer provisiones que neutralicen los riesgos crediticios de acuerdo a las categorías definidas en el Anexo 1. Para ello establece criterios objetivos fijando mínimos y máximos en cada categoría.

Por otro lado, permite a las Instituciones reconocer provisiones generales sobre créditos por el importe estimado por la institución para cubrir pérdidas futuras.

2.1.1.3 El Anexo 3 y Anexo 4 establecen los criterios de deducción de las garantías de los créditos a los efectos de determinar el monto sobre el cual aplicar las políticas de provisión.

2.1.2 Moneda funcional – El numeral 2 del literal C establece que la moneda funcional es la moneda nacional.

Los dólares de Estados Unidos de América se expresan en moneda nacional aplicando el tipo de cambio financiero cable comprador del cierre del período (1 dólar = 42,34 pesos uruguayos).

- 2.1.3** Reconocimiento de intereses de créditos ganados – De acuerdo al Anexo 5 no se reconocen en el Estado de Resultados las ganancias por devengamiento de intereses de los créditos clasificados en categorías 3, 4 y 5, salvo cuando se cobran en efectivo.
- 2.1.4** Inversiones en instrumentos de patrimonio – Se aplica el método de la participación según lo dispuesto en el numeral 7 del literal A.
- 2.1.5** Participación en subsidiaria – la misma se encuentra valuada según el método de la participación de acuerdo al numeral 5 del literal C.
- 2.1.6** Intangibles – se valúan de acuerdo al modelo del costo.
- 2.1.7** Propiedad, planta y Equipo – Se valúan de acuerdo al modelo del costo, salvo los inmuebles que se miden a su valor razonable.
- 2.1.8** Propiedades de inversión – Se aplica el modelo del valor razonable.
- 2.1.9** Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento – se mantienen contratos de arrendamiento valuados de acuerdo a la NIIF 16.
- 2.1.10** Reconocimiento de instrumentos financieros – Las compras o ventas de activos financieros se reconocen aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación.
- 2.1.11** Deterioro de Activos no Financieros – Los créditos diversos se informan en el punto 1.15 del Estado de Situación Financiera (ESF) y se provisionan de acuerdo a lo establecido en el anexo 2.
- 2.1.12** Activos no corrientes en venta y otros activos
El Banco posee una cartera de inmuebles recuperados en defensa de los créditos que garantizaban. Atento a la NE/4/2014/1016, se valúan por el modelo de revaluación, es decir por el valor neto de realización (VNR). En la nota NE/4/2017/2423 se fijó la política de que aquellos inmuebles cuya probabilidad de venta es muy baja y/o difícil de calcular en forma fiable su valor, deberán tener valor cero.
- 2.1.13** Activos financieros
 - 2.1.13.1** Cartera de créditos hipotecarios – Está compuesta mayoritariamente por créditos hipotecarios y promesas de compraventa a largo plazo; los mismos se miden a costo amortizado.
 - 2.1.13.2** Cartera de Títulos Públicos – Se reconocen por su valor razonable.
- 2.1.14** Beneficios al Personal – se aplica la NIC 19.

2.1.15 Situaciones no previstas en el Plan de Cuentas del BCU

2.1.15.1 Tratamiento de los créditos reestructurados

De acuerdo a notas de la SSF de 3/1/2011 y 12/12/2011 se procedió a contabilizar y clasificar determinados créditos reestructurados aplicando los siguientes criterios:

Caso	Se contabilizaron en:
Créditos reestructurados antes de la implementación del SIGB (1/5/2008), con atrasos inferiores a 180 días al 30/6/2010 (activados o castigados al momento de la reestructura)	Rubros de créditos vigentes con una categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación N° 2020/241 (9 meses para créditos en moneda nacional)
Reestructuras efectuadas sobre créditos castigados después del 1/5/2008 y antes del 30/6/2010	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas a partir del 1/7/2010 y que hubieren ameritado una clasificación 4 o 5	Dentro de rubros de créditos vigentes con categoría 3 siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación N° 2020/241
Reestructuras efectuadas a partir del 1/7/2010 sobre créditos en cuentas de orden (castigados)	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto contable de los mismos. En el caso de los créditos contabilizados como vigente se clasificaron en categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación N° 2020/241

Los créditos reestructurados a partir de 19 de julio de 2011 fueron clasificados y categorizados aplicando el Anexo 1 del marco contable vigente.

De acuerdo a la nota del BCU NE/4/2014/1031, la categoría de riesgo de las operaciones de crédito problemáticas reestructuradas, a la que podrá acceder el deudor se determinará en función del porcentaje de amortización del saldo de la deuda en UR al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo al siguiente cuadro:

Amortización respecto al año 2008	Categoría de riesgo
1% - 20%	3
21% - 30%	2B
31% - 40%	2A
41% - 100%	1C

2.1.15.2 Cálculo de provisiones – A los efectos del cálculo de las provisiones, el Banco considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta. Para la constitución de las provisiones, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas.
- En los casos que no se dispuso de tasación actualizada ésta se determinó en función de un modelo estadístico. Por resolución de la S.I.I.F. de 15 de diciembre de 2005, se autorizó al Banco a utilizar métodos estadísticos para actualizar los valores de tasación. En base a esa autorización se utilizó un método estadístico desarrollado por el Instituto de Estadística de la Facultad de Ciencias Económicas y Administración. El modelo se aplicó por última vez sobre los valores al 30.11.19.

Para aquellos créditos que por limitaciones de información no pudieron ligarse con su respectivo valor de tasación, se asignó un valor de tasación nulo.

2.2 Cambios en las estimaciones contables y errores

No se realizaron cambios en las estimaciones contables, ni se han realizado correcciones de errores de períodos anteriores.

3. HECHOS RELEVANTES

El día 13 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo declaró la emergencia sanitaria en nuestro país debido a la propagación del Coronavirus COVID-19, el cual ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Las diferentes medidas adoptadas a nivel mundial han tenido un impacto significativo en la vida cotidiana, así como en la economía mundial, nacional y la de las empresas.

Dentro de este marco, es que se han tomado una serie de medidas con el objetivo de minimizar el impacto sanitario negativo, otorgar a los clientes herramientas que permitan aliviar sus compromisos financieros y asegurar la operatividad, la liquidez y solvencia de la institución.

Amparados en la Comunicación 2020/049 del Banco Central del Uruguay, el Directorio implementó una serie de medidas para atender la situación de nuestros clientes que hubieran podido verse afectados por la pandemia. Las resoluciones fueron las siguientes:

- 323/20 y 337/20: diferir el cobro del 50% de las cuotas correspondientes a los meses de abril y mayo de préstamos vigentes al final de cada proceso amortizante, así como también la remisión al cobro de intereses moratorios por un período de 180 días sobre estos productos.

- 416/20: diferir el cobro del 25% de la cuota correspondiente al mes de junio al final del proceso amortizante de aquellos préstamos que cumplieran con las condiciones establecidas por BCU, así como extender el plazo de exigibilidad de los créditos que al 31 de mayo adeudaran cuotas de los meses de marzo, abril o mayo, creándose un nuevo producto en igual moneda y sin intereses con vencimiento en setiembre 2020.

- 459/20: diferir el cobro del 25% de la cuota correspondiente al mes de julio al final del proceso amortizante.

Por otro lado, de acuerdo a lo establecido en la comunicación N° 2020/179 del BCU, los créditos reestructurados de deudores originados por dificultades financieras vinculadas con la Emergencia Sanitaria, que cumplieran con las condiciones establecidas en la citada comunicación; no fueron considerados como problemáticos. El plazo para realizar reestructuras amparado en estas condiciones fue extendido por las comunicaciones N° 2020/179 y N° 2021/049 hasta el 30 de junio de 2021.

4. SEGMENTOS DE NEGOCIO

El banco ha identificado un único segmento de negocio, la actual Carta Orgánica le otorga un perfil de financiador de la adquisición o construcción de viviendas individuales para personas físicas. Actualmente se conceden créditos hipotecarios a personas o familias, créditos para refacción de vivienda sin garantía y préstamos para la reforma de vivienda con garantía hipotecaria.

Los ingresos de las actividades ordinarias procedentes de las distintas áreas geográficas en las que opera el Banco se agrupan en:

Área	Ingresos de actividades ordinarias 2020	Ingresos de actividades ordinarias 2019
Metropolitana	3.253.947.835	3.407.069.821
Interior	871.809.320	322.758.116
	4.125.757.155	3.729.827.937

(cifras en pesos uruguayos)

Los ingresos de las actividades ordinarias relacionados a intereses devengados de los 20 principales deudores de la institución en pesos uruguayos al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Al 31/12/2020		
RANKING	Intereses devengados por cliente	%
1	1.938.325	0,047%
2	1.465.869	0,036%
3	969.392	0,023%
4	939.014	0,023%
5	895.826	0,022%
6	886.864	0,021%
7	830.117	0,020%
8	746.874	0,018%
9	741.238	0,018%
10	721.580	0,017%
11	693.867	0,017%
12	690.113	0,017%
13	676.795	0,016%
14	675.885	0,016%
15	675.764	0,016%
16	674.721	0,016%
17	649.935	0,016%
18	649.097	0,016%
19	644.380	0,016%
20	640.245	0,016%
Total de Intereses devengados		4.125.757.155

(cifras en pesos uruguayos)

Los ingresos de las actividades ordinarias relacionados a intereses devengados de los 20 principales deudores de la institución en pesos uruguayos al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Al 31/12/2019		
Cliente	Intereses devengados por cliente	%
1	2.077.291	0,045%
2	1.872.952	0,040%
3	1.641.645	0,035%
4	1.551.589	0,033%
5	1.420.774	0,031%
6	1.357.954	0,029%
7	1.353.939	0,029%
8	1.339.130	0,029%
9	1.326.890	0,029%
10	1.313.939	0,028%
11	1.301.622	0,028%
12	1.277.754	0,028%
13	1.262.432	0,027%
14	1.257.742	0,027%
15	1.249.970	0,027%
16	1.075.011	0,023%
17	1.061.566	0,023%
18	1.026.550	0,022%
19	1.019.668	0,022%
20	1.001.689	0,022%
Total de Intereses devengados		3.729.827.937

(cifras en pesos uruguayos)

5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo informados en pesos uruguayos, en el Estado de Flujos de Efectivo comprenden la integridad de las siguientes partidas del Estado de Situación Financiera:

Concepto	31/12/2020	31/12/2019
Caja y otros disponibles		
- Monedas y billetes	73.050.345	51.583.573
- BCU	216.159.919	152.549.949
- Otros Activos Financieros	109.049.961	79.977.900
TOTAL	398.260.225	284.111.422

(cifras en pesos uruguayos)

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Composición de los instrumentos financieros

La composición de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral al 31/12/2020 y 31/12/2019 es la siguiente:

CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	VALOR CONTABLE AL 31/12/2020	VALOR CONTABLE AL 31/12/2019
INSTRUMENTOS DE DEUDA	15.305.586.470	12.362.014.774
Banco Central del Uruguay	11.632.521.949	10.132.728.879
Valores públicos nacionales	3.673.064.521	2.229.285.895
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
INTERESES	442.099.104	328.238.326
Banco Central del Uruguay	432.316.639	320.706.223
Valores públicos nacionales	9.782.465	7.532.103
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
TOTAL	15.747.685.574	12.690.253.099

(cifras en pesos uruguayos)

El banco no posee instrumentos de deuda valuados a valor razonable con cambio en resultados ni a costo amortizado. El banco no cuenta con operativa de instrumentos financieros derivados.

La composición de los créditos al sector financiero al 31/12/2020 y 31/12/2019 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR FINANCIERO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2020	Total residentes al 31/12/2019	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2020	Total no residentes al 31/12/2019	Total créditos con el SF al 31/12/2020	Total créditos con el SF al 31/12/2019
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES	0	0	0	0				0		0
Capitales	100.000.000	0	100.000.000	0				0	100.000.000	0
Intereses	120.377	0	120.377	0				0	120.377	0
Deterioro	0	0	0	0				0	0	0
Total	100.120.377	0	100.120.377	0				0	100.120.377	0
COLOCACIÓN VENCIDA				0				0		0
Capitales				0				0		0
Intereses				0				0		0
Deterioro				0				0		0
Total				0				0		0
CRÉDITOS EN GESTIÓN				0				0		0
Capitales				0				0		0
Intereses				0				0		0
Deterioro				0				0		0
Total				0				0		0
CRÉDITOS MOROSOS				0				0		0
Capitales				0				0		0
Intereses				0				0		0
Deterioro				0				0		0
Total				0				0		0

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los créditos al sector no financiero privado y público al 31/12/2020 y 31/12/2019 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2020	Total residentes al 31/12/2019	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2020	Total no residentes al 31/12/2019	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2020	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2019
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	56.155.565.386	50.234.038	56.205.799.424	53.410.158.438	0	0	0	0	55.751.356.927	53.410.158.438
Intereses	715.010.398	2.202.828	717.213.225	683.722.320	0	0	0	0	658.978.909	683.722.320
Deterioro	-1.996.069.340	-5.747.837	-2.001.817.176	-1.905.498.980	0	0	0	0	-1.917.526.245	-1.905.498.980
Total	54.874.506.444	46.689.029	54.921.195.473	52.188.381.778	0	0	0	0	54.921.195.473	52.188.381.778
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	605.568.126	416.847	605.984.973	424.520.922	0	0	0	0	605.984.973	424.520.922
Intereses	12.751.547	0	12.751.547	5.737.598	0	0	0	0	12.751.547	5.737.598
Deterioro	-103.162.984	-115.711	-103.278.695	-60.827.552	0	0	0	0	-103.278.695	-60.827.552
Total	515.156.689	301.136	515.457.825	369.430.967	0	0	0	0	515.457.825	369.430.967
CRÉDITOS EN GESTIÓN									0	
Capitales	65.319.590	0	65.319.590	49.170.873	0	0	0	0	65.319.590	49.170.873
Intereses	3.500.823	0	3.500.823	370.208	0	0	0	0	3.500.823	370.208
Deterioro	-13.380.282	0	-13.380.282	-12.659.929	0	0	0	0	-13.380.282	-12.659.929
Total	55.440.131	0	55.440.131	36.881.152	0	0	0	0	55.440.131	36.881.152
CRÉDITOS MOROSOS									0	
Capitales	260.435.115	161.038	260.596.152	184.684.710	0	0	0	0	260.596.152	184.684.710
Intereses	3.463.648	0	3.463.648	1.548.969	0	0	0	0	3.463.648	1.548.969
Deterioro	-92.319.647	0	-92.319.647	-50.712.067	0	0	0	0	-92.319.647	-50.712.067
Total	171.579.116	161.038	171.740.154	135.521.612	0	0	0	0	171.740.154	135.521.612

(cifras en pesos uruguayos)

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2020	Total residentes al 31/12/2019	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2020	Total no residentes al 31/12/2019	Total créditos con el SNF público al 31/12/2020	Total créditos con el SNF público al 31/12/2019
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	9.074.455	0	9.074.455	8.750.955	0	0	0	0	9.074.455	8.750.955
Intereses	2.797	0	2.797	3.604	0	0	0	0	2.797	3.604
Deterioro	-8.518.700	0	-8.518.700	-7.910.274	0	0	0	0	-8.518.700	-7.910.274
Total	558.552	0	558.552	844.285	0	0	0	0	558.552	844.285
COLOCACIÓN VENCIDA									0	0
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS EN GESTIÓN									0	0
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS MOROSOS			0						0	0
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero privado al 31/12/2020 y 31/12/2019 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de depósito	Residentes		Total residentes al 31/12/2020	Total residentes al 31/12/2019	No residentes		Total no residentes al 31/12/2020	Total no residentes al 31/12/2019	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2020	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2019
	M/N	M/E			M/N	M/E				
Cuentas Corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos a la vista	12.455.546.078	4.528.355	12.460.074.433	11.676.765.964	11.683.783	0	11.683.783	8.255.613	12.471.758.216	11.685.021.577
Cajas de ahorro	3.310.939	0	3.310.939	3.310.939	0	0	0	0	3.310.939	3.310.939
Depósitos a plazo fijo	0	1.601.223	1.601.223	1.411.980	0	0	0	0	1.601.223	1.411.980
Otros	4.314.874.376	34.784.647	4.349.659.023	4.246.418.086	0	0	0	0	4.349.659.023	4.246.418.086
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	16.773.731.392	40.914.225	16.814.645.617	15.927.906.969	11.683.783	0	11.683.783	8.255.613	16.826.329.400	15.936.162.582

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero público al 31/12/2020 y 31/12/2019 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO NACIONAL				
Tipo de depósito	M/N	M/E	Total al 31/12/2020	Total al 31/12/2019
Cuentas Corrientes	0	0	0	0
Depósitos a la vista	1.657.592.110	46.173.040	1.703.765.150	1.194.368.176
Cajas de ahorro	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	2.336.451.633	0	2.336.451.633	2.131.695.923
Otros	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Total	3.994.043.743	46.173.040	4.040.216.783	3.326.064.099

(cifras en pesos uruguayos)

El banco no posee depósitos con el sector financiero al 31/12/2020, ni al 31/12/2019.

6.2 Instrumentos de patrimonio

La composición de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	% de participación en capital de sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	6.698.160	5.223.119	3,8462	Vinculada
Bolsa de Comercio S.A.	253.233	225.316	0,1465	Vinculada

(cifras en pesos uruguayos)

El banco valúa estos instrumentos de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2.1.4.

6.3 Inversiones en otras empresas

La Institución valúa estas inversiones según el método de la participación, de acuerdo a disposiciones de BCU detalladas en el numeral 2.1.5.

6.4 Transferencias a resultados de ORI

En el período informado se reconocieron ganancias por \$ 244.830.725 (\$ 175.629.406 a diciembre 2019) y pérdidas por \$ 163.765.826 (\$ 166.800.629 a diciembre 2019) correspondientes a la realización de inversiones en Letras de Regulación Monetaria.

6.5 Limitaciones a la libre disponibilidad de instrumentos financieros

En cumplimiento del artículo 104 literal c de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores con fecha 09.10.07 el Banco prendó los derechos emergentes de un depósito a favor del Banco Central del Uruguay, en garantía de las obligaciones eventuales que pudiera asumir con dicha institución y del cumplimiento de las normas que regulan la actividad de fiduciarios financieros. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el monto del depósito es de 2.500.000 unidades indexadas.

7. CONTABILIDAD DE COBERTURA

El banco no cuenta con esta operativa.

8. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2020 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	15.747.685.574	15.747.685.574	0	0
Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
Resto de los activos a valor razonable	0	0	0	0
TOTAL	15.747.685.574	15.747.685.574	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2019 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados				
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	12.690.253.099	12.690.253.099		
Opción valor razonable con cambios en resultados				
Resto de los activos a valor razonable				
TOTAL	12.690.253.099	12.690.253.099	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el banco no posee saldos de pasivos financieros valuados a valor razonable.

9. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

A continuación, se presentan las modificaciones que estos activos tuvieron en el período informado:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2018	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Inicial al 31/12/2019	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2020
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	156.534.411	252.969.456	-184.033.156	35.805.469	261.276.180	150.957.106	-250.100.844	-22.565.792	139.566.650
Bienes desafectados del uso	0				0				0
Otros activos en venta	2.965.556		-556.545	10.810.570	13.219.581		-11.211.128	328.883	2.337.336
TOTAL	159.499.967	252.969.456	-184.589.700	46.616.039	274.495.761	150.957.106	-261.311.973	-22.236.909	141.903.986

(*) Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos. (cifras en pesos uruguayos)

Los bienes adquiridos en recuperación de créditos comprenden únicamente los que han sido incorporados en un período menor a un año. Dentro de otros activos en venta se incluyen los construidos por el banco y otros inmuebles destinados a tal fin.

Los activos no corrientes en venta se encuentran valuados al valor neto de realización (VNR) al cierre del ejercicio según lo expresado en el punto 2.1.12. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere.

10. PARTICIPACIONES Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

A) SUBSIDIARIAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

El banco es propietario del 100% de las acciones de DESARROLLOS URBANÍSTICOS FÉNIX S.A. (SADUF).

SADUF es una sociedad anónima cerrada, domiciliada en la República Oriental del Uruguay, que desde su inicio orientó su actividad en el desarrollo de actividades de promoción y desarrollo inmobiliario.

Esta inversión fue valorada de acuerdo a la expuesto en la nota 2.1.5. Su valor al cierre de cada ejercicio expresado en pesos uruguayos es de:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/19
Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.	106.502.419	97.006.661

(cifras en pesos uruguayos)

B) OTRAS PARTES RELACIONADAS

El banco no tiene otras partes relacionadas.

C) INFORMACIÓN SOBRE TRANSACCIONES Y SALDOS PENDIENTES CON PARTICIPACIONES Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

Los saldos al final del período informado expresados en pesos uruguayos son los siguientes:

Concepto	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/19	Variación
Creditos Diversos	-	-	-
Depósitos a la vista	4.493.433	5.212.277	- 718.844

(cifras en pesos uruguayos)

No se efectuaron transacciones que generen resultados con SADUF durante el período informado. Los créditos diversos originados con la empresa, en caso de existir, se generan por la realización de pagos por orden de la misma.

11. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En este período no hubo combinaciones de negocios.

12. ACTIVO INTANGIBLE

Al 31/12/2020 y 31/12/2019 el saldo de activos intangibles corresponde principalmente a gastos de desarrollo en el software GRP.

La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, momento en que se definirá su vida útil.

En el período informado no hubo modificaciones respecto a las restricciones de titularidad de los activos intangibles, ni se afectaron bienes en garantía por el cumplimiento de obligaciones.

La información correspondiente al ejercicio cerrado al 31/12/2020 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	(Amortización acumulada)	(Deterioro)	Saldo contable
Plusvalía				
Software adquirido				
Gastos de desarrollo de software	23.041.206			23.041.206
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

La información correspondiente al ejercicio cerrado al 31/12/19 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	(Amortización acumulada)	(Deterioro)	Saldo contable
Plusvalía				
Software adquirido				
Gastos de desarrollo de software	13.183.797			13.183.797
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los inmuebles figuran contabilizados a su valor revaluado al 31/12/2020 y comprenden los locales de casa central, sucursales y los apartamentos destinados a vivienda de Gerentes de Sucursales. El valor revaluado es el valor razonable, deducidas las correspondientes amortizaciones acumuladas y deducido el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

El resto de los activos incluidos en propiedad, planta y equipo se encuentran valuados a su costo de adquisición, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La amortización inicia al mes siguiente en que el activo está disponible para su uso y se calcula por el método lineal, en función de la utilidad que se espere que cada grupo de activos definido aporte a la entidad, usando los siguientes porcentajes:

- Inmuebles 2%
- Muebles, útiles 10%
- Instalaciones 10%
- Material de transporte 20%
- Equipos de computación 20%
- Cajas de seguridad y tesoro 2%

En el período informado no hubo modificaciones respecto a las restricciones de titularidad de la propiedad planta y equipo, ni se afectaron nuevos bienes en garantía por el cumplimiento de obligaciones.

No hubo cambios en las estimaciones realizadas referentes a la propiedad, planta y equipo. Los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización de los activos se revisan y ajustan prospectivamente en cada cierre de ejercicio, en caso que sea requerido.

Para la determinación del valor razonable de los inmuebles se contrataron los servicios de un tasador independiente, quien determinó un valor total de los inmuebles de \$ 1.294.719.958 con fecha 31 de diciembre de 2020. El superávit por revaluación generado en el ejercicio 2020 ascendió a \$ 191.024.740 y el total acumulado al 31 de diciembre de 2020 es de \$ 1.210.402.356. De haberse valuado a costo histórico el valor total de los inmuebles sería de \$ 234.635.808 (incluye reexpresión por IPC de los bienes en stock al 31/12/12 hasta esa fecha).

Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados a medida que se incurren, excepto cuando incrementan la vida útil, o la capacidad y eficiencia productiva del bien, caso en el cual se activan.

Un componente de propiedad, planta y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja ante su desafectación o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso. La ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo, calculada como la diferencia entre el valor neto de la disposición y el valor en libros del activo, se incluye en el estado de resultados.

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2020 se muestra en el siguiente cuadro:

	Saldo Inicial	Revaluación año	Aumentos	(Disminuciones)	Saldo Final Valor Bruto	(Saldo Inicial)	(Revaluación Año)	(Amortización Año)	Disminuciones	(Saldo Final Amortización Acumulada)	Saldo Final
Propiedad, Planta y Equipo											
Inmuebles	2.771.385.316	308.424.026	630.540	0	3.080.439.882	-1.605.547.809	-117.399.286	-61.827.444		-1.784.774.539	1.295.665.343
Obras en curso	0				0	0		0		0	0
Muebles y útiles	112.582.626		2.373.141		114.955.767	-92.402.228		-3.243.709		-95.645.937	19.309.830
Instalaciones	36.180.984				36.180.984	0		0		0	36.180.984
Vehículos	1.881.506				1.881.506	-1.536.563		-344.943		-1.881.506	0
Equipo de computación	104.460.412		24.996.449		129.456.861	-95.450.943		-4.329.560		-99.780.503	29.676.359
Caja de seguridad	18.708.522				18.708.522	-2.052.972		-374.170		-2.427.143	16.281.380
Mejoras en inmuebles arrendados	0					0					
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2019 es la siguiente:

	Saldo Inicial	Revaluación año	Aumentos	(Disminuciones)	Saldo Final Valor Bruto	(Saldo Inicial)	(Revaluación Año)	(Amortización Año)	Disminuciones	(Saldo Final Amortización Acumulada)	Saldo Final
Propiedad, Planta y Equipo											
Inmuebles	2.237.818.720	533.431.751	134.845		2.771.385.316	-1.250.179.414	-299.706.324	- 55.662.070		-1.605.547.809	1.165.837.507
Obras en curso	-				-	-				-	-
Muebles y útiles	110.981.942		1.600.684		112.582.626	- 89.073.999		- 3.328.229		- 92.402.228	20.180.397
Instalaciones	25.249.879		10.931.105		36.180.984	-				-	36.180.984
Vehículos	1.881.506				1.881.506	- 1.160.262		- 376.301		- 1.536.563	344.943
Equipo de computación	103.620.416		839.996		104.460.412	- 90.513.041		- 4.937.901		- 95.450.943	9.009.470
Caja de seguridad	7.456.910		11.251.613		18.708.522	- 1.885.082		- 167.891		- 2.052.972	16.655.550
Mejoras en inmuebles arrendados	-					-					
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

14. ACTIVO MATERIAL - OTROS

Las propiedades de inversión y otras inversiones tuvieron las siguientes modificaciones en los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, expresadas en pesos uruguayos:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2018	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo final al 31/12/2019	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2020
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	117.505.244	116.547.184	-102.356.950	129.604.466	261.299.944	185.480.873	-124.827.359	-7.448.231	314.505.226
Propiedades de inversión	76.978.355		-13.327.775	14.958.476	78.609.055		-8.407.000	7.256.903	77.458.958
Activos por derecho de uso	0	12.337.542		-1.702.782	10.634.759			39.223	10.673.982
TOTAL	194.483.599	128.884.725	-115.684.725	142.860.159	350.543.758	185.480.873	-133.234.359	-152.105	402.638.166

(*) Dentro de "Otros" se incluyen: las variaciones por modificaciones en el valor de los activos y las amortizaciones y revaluaciones en el caso de los activos por derechos de uso.

Los bienes adquiridos en recuperación de créditos comprenden aquellos con una antigüedad mayor a 1 año en el patrimonio del banco. Estos bienes se encuentran valuados al valor neto de realización (VNR) al 31/12/20 según lo expresado en el punto 2.1.12. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere.

Las propiedades de inversión se encuentran valuadas al valor razonable determinado a través de una tasación realizada por tasador independiente al cierre de cada ejercicio económico. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere.

Los activos por derechos de uso se valúan de acuerdo a lo expresado en nota 16.

15. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

15.1 Componentes del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Gasto por impuesto corriente		
Impuesto corriente	<u>1.071.500.315</u>	<u>1.076.706.305</u>
Gasto / (ingreso)	<u>1.071.500.315</u>	<u>1.076.706.305</u>
Impuesto diferido		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	<u>-11.504.047</u>	<u>1.660.359</u>
Gasto / (ingreso)	<u>-11.504.047</u>	<u>1.660.359</u>
Total Gasto / (Ingreso)	<u>1.059.996.268</u>	<u>1.078.366.664</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

		<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Resultados antes de impuestos (pérdida)		<u>3.857.779.243</u>	<u>3.913.140.806</u>
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	964.444.811	978.285.202
Perdida por Impuesto al patrimonio		134.625.000	132.947.901
Renta no gravada y gastos asociados		-163.882.143	-28.602.377
Gastos no admitidos y otros		<u>124.808.600</u>	<u>-4.264.062</u>
Impuesto a la renta		<u>1.059.996.268</u>	<u>1.078.366.664</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Movimiento</u>	<u>Saldos</u>	<u>Movimiento</u>	<u>Saldos finales</u>
	<u>1/1/2019</u>	<u>del período</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>del período</u>	<u>31/12/2020</u>
Inmuebles	40.916.613	39.413.133	80.329.746	-32.883.623	47.446.123
Propiedad, planta y equipo	187.444.081	48.529.326	235.973.407	35.427.530	271.400.937
Previsiones no admitidas	0	0	0	0	0
Valores publicos nacionales	0	0	0	0	0
Débitos representados por valores negociables	0	0	0	0	0
Impuesto diferido reconocido en el patrimonio	<u>228.360.695</u>	<u>87.942.458</u>	<u>316.303.153</u>	<u>2.543.907</u>	<u>318.847.060</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.4 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos correspondientes al impuesto a la renta diferido son atribuibles según el siguiente detalle al 31/12/2020 y al 31/12/2019:

	Al 31/12/2020			Al 31/12/19		
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles		41.511	41.511		33.009.864	33.009.864
Propiedad, planta y equipo		214.207.006	214.207.006		188.455.645	188.455.645
Previsiones no admitidas	-265.699.238		-265.699.238	-257.702.745		-257.702.745
Valores publicos nacionales	3.905.182		3.905.182	-1.261.695		-1.261.695
Débitos representados por valores negociables		96.729.623	96.729.623		95.801.808	95.801.808
Ajuste valuacion M/E			0	-78.926	0	-78.926
Ajuste según NIIF 16		173.914	173.914		94.185	94.185
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	-261.794.057	311.152.053	49.357.996	-259.043.366	317.361.502	58.318.136

(cifras en pesos uruguayos)

15.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos iniciales	Reconocido en		Saldos	Reconocido en		Saldos finales
	1/1/2019	Resultados	Patrimonio	31/12/2019	Resultados	Patrimonio	31/12/2020
Inmuebles	-28.526.565	22.123.296	39.413.133	33.009.864	-84.730	-32.883.623	41.511
Propiedad, planta y equipo	148.195.396	-8.269.077	48.529.326	188.455.645	-9.676.169	35.427.530	214.207.006
Previsiones no admitidas	-257.038.010	-664.734		-257.702.745	-7.996.494		-265.699.239
Valores publicos nacionales	-2.318.013	1.056.318		-1.261.695	5.166.877		3.905.182
Débitos representados por valores negociables	108.373.909	-12.572.101		95.801.808	927.815		96.729.622
Ajuste valuacion M/E	28.601	-107.527		-78.926	78.926		0
Ajuste según NIIF 16		94.185		94.185	79.729		173.914
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	-31.284.682	1.660.359	87.942.458	58.318.136	-11.504.047	2.543.907	49.357.996

(cifras en pesos uruguayos)

La NIC 12 establece que debe reconocerse un activo por impuesto diferido, siempre que se puedan compensar, con ganancias fiscales de ejercicios posteriores, pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, pero sólo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales cargar esas pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

La institución no prevé, para los siguientes ejercicios en sus proyecciones financieras, la ocurrencia de pérdidas tales que no permitan la deducción del saldo.

16. ARRENDAMIENTOS

16.1 Arrendatarios

El BHU aplica en aquellos contratos en los que es arrendatario la NIIF 16. Esta norma requiere el reconocimiento de un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para algunos contratos, existiendo exenciones para los arrendamientos que son a corto plazo y de activos de bajo valor, según criterios del regulador.

El banco aplica la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019, tras esta adopción, el banco reconoció un activo por derecho de uso y un pasivo de igual valor, para cada contrato afectado. Cada pago

de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero se carga a una pérdida. El activo por derecho de uso se deprecia tomando en consideración el plazo del arrendamiento.

El plazo de arrendamiento de cada activo se estimó considerando los plazos de renovación de los contratos.

El Importe neto en libros de activos por derecho de uso al 31/12/2020 y 31/12/2019 es el siguiente:

ACTIVO POR DERECHO DE USO	VALOR NETO 30/12/20	VALOR NETO 31/12/19
arrendamiento de inmuebles	4.782.794	4.598.097
arrendamiento sistema de energía	79.909	310.814
arrendamiento de alojamiento en datacenter	5.811.279	5.725.849
	10.673.982	10.634.759

(cifras en pesos uruguayos)

A continuación, se expone una conciliación entre los pagos futuros y el valor presente del pasivo por arrendamiento financiero:

PASIVO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL 31/12/2020	arrendamiento de inmuebles	arrendamiento sistema de energía	arrendamiento de alojamiento en datacenter
pagos futuros	6.433.435	60.695	7.005.639
(costo financiero)	-2.048.378	-5.565	-1.467.499
Valor Presente al 31/12/20	4.385.057	55.130	5.538.141

PASIVO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL 31/12/2019	arrendamiento de inmuebles	arrendamiento sistema de energía	arrendamiento de alojamiento en datacenter
pagos futuros	6.749.634	288.500	7.041.878
(costo financiero)	-2.335.907	-22.200	-1.463.885
Valor Presente al 31/12/2019	4.413.727	266.300	5.577.992

(cifras en pesos uruguayos)

16.2 Arrendadores

El banco arrienda bienes inmuebles, cuyas condiciones se estipulan en cada uno de los contratos individuales.

El monto total de arrendamientos cobrados por el banco en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020 fue \$ 11.581.774 (\$ 11.801.896 por igual período de 2019) y han sido reconocidos como ganancia en el Estado de Resultados.

17. DÉBITOS REPRESENTADOS POR VALORES NEGOCIABLES

A continuación, se informan los instrumentos de deuda emitidos por la institución:

Concepto	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Certificados de depósitos sector financiero		0
Certificados de depósitos sector no financiero	9.995.033.265	9.143.048.821
Notas de crédito hipotecarias		
Obligaciones negociables	1.700.018.106	1.565.818.507
Otros débitos representados por valores negociables	2.315.395.617	2.173.107.897
Acreedores por intereses	365.792.230	302.139.829
Total	14.376.239.218	13.184.115.055

(cifras en pesos uruguayos)

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición de otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Concepto	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Provisiones por otros compromisos contingentes	82.606	194.375
Total	82.606	194.375

(cifras en pesos uruguayos)

19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Los juicios y otras acciones legales en las que el banco se encuentra involucrado han sido reconocidos como pasivo dentro del Estado de Situación Financiera.

A continuación, se expone un detalle de los riesgos y compromisos contingentes:

	Saldos al 31/12/2020	Saldos al 31/12/19
Riesgos contingentes	0	0
Garantías financieras por avales		
Otras garantías financieras		
Activos afectados a obligaciones de terceros		
Créditos documentarios emitidos		
Créditos documentarios confirmados		
Otros riesgos contingentes		
Compromisos contingentes	2.322.962	10.177.063
Líneas de crédito acordadas sector financiero		
Líneas de crédito acordadas sector no financiero	2.322.962	10.177.063
Préstamos a utilizar mediante tarjeta de crédito		
Otros compromisos contingentes		

(cifras en pesos uruguayos)

20. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el banco no ha emitido obligaciones subordinadas.

21. PATRIMONIO

Capital

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado, su capital integrado al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$29.191.000.000.

Reservas

El saldo de \$7.676.788 corresponde a la constitución de la reserva por exoneración para inversiones art. 447, ley 15.903.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Las políticas contables adoptadas por el Banco Hipotecario del Uruguay para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias, son las siguientes:

- Los ingresos y gastos asociados a las principales operaciones y actividades del Banco se reconocen en función del principio de lo devengado, aplicando el método del interés efectivo, a excepción de los créditos clasificados en categoría 3 (deudores con capacidad de pago comprometida), 4 (deudores con capacidad de pago muy comprometida) y 5 (deudores irrecuperables), de acuerdo a lo mencionado en la nota 2.1.1. De acuerdo a las normas vigentes de Banco Central del Uruguay, cuando deba clasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros no percibidos, no se reconocen como ganancias por intereses, en su lugar se registran en cuentas regularizadoras de activo “Productos financieros en suspenso”, tal como se detalla en nota 2.1.3.
- Los ingresos y gastos por comisiones son reconocidos en resultados, de acuerdo con su naturaleza, en la medida que se devengan.
- Los costos de transacción y cualquier otro gasto que se incurra en relación a los créditos otorgados, son imputados a resultados en el momento en que se concreta la operación.

23. INTERESES Y REAJUSTES

A continuación, se detallan los ingresos y gastos por concepto de intereses y reajustes:

	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Ingresos por intereses y reajustes		
Colocaciones Banco Central del Uruguay	131.829.021	115.290.449
Créditos sector financiero	10.031.029	13.706.552
Créditos sector no financiero	7.717.873.176	7.306.863.451
Créditos sector no financiero público	36.422	28.675
Instrumentos de deuda valor razonable	997.175.056	738.018.875
Instrumentos de deuda costo amortizado	0	0
Ganancias por reajustes de pasivo	48.193.498	69.184.997
TOTAL	8.905.138.201	8.243.093.000
Gastos por intereses y reajustes		
Obligaciones Banco Central del Uruguay	0	-2.611.165
Depósitos sector financiero	0	-59.958
Depósitos sectores no financiero privado	-1.402.185.970	-1.333.889.027
Depósitos sector no financiero público	-285.181.473	-238.293.895
Débitos representados por valores negociables sector financiero	0	0
Débitos representados por valores negociables sector no financiero privado	-1.640.602.073	-1.376.248.709
Débitos representados por valores negociables sector no financiero público	0	0
Pasivos subordinados	0	0
Otros	-105.759.588	-141.230.952
TOTAL	-3.433.729.105	-3.092.333.706

(cifras en pesos uruguayos)

Los intereses que no fueron reconocidos en el Estado de Resultados por encontrarse suspendidos, según lo establecido en el punto 2.1.3, ascendieron a \$ 492.255.111 en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020. Durante igual período del año 2019 el monto ascendió a \$ 505.052.632.

24. RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL

En el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020 la institución no ha recibido dividendos, al igual que en idéntico período del 2019.

25. COMISIONES

A continuación, se presentan los saldos en materia de comisiones ganadas y perdidas del período informado:

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2020	SALDO AL 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2020	SALDO AL 31/12/2019
COMISIONES GANADAS				
Administración de cuentas	0	0		
Negocios rurales	0	0		
Negocios con el exterior	0	0		
Giros, transferencias y órdenes de pago	41.659	166.275	87.172	184.726
Tarjetas de crédito	0	0		
Tarjetas de débito	0	0		
Administración de valores	16.420.925	24.693.776	371.241	202.145
Custodia	0	0		
Garantías otorgadas	0	0		
Cajas de seguridad	0	0		
Otras	255.275.995	287.215.147	353.926	333.733
TOTAL	271.738.580	312.075.198	812.339	720.604
COMISIONES PERDIDAS				
Negocios con el exterior	0	0	0	0
Corretajes	0	0	0	0
Negocios rurales	0	0	0	0
Otras	-296.762	-577.147	0	0
TOTAL	-296.762	-577.147	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

26. RESULTADOS DE OPERACIONES FINANCIERAS

A continuación, se presenta un detalle de los resultados de operaciones financieras generados en el período informado:

Concepto	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
Opción valor razonables	339.885.214	167.824.882
Ajustes de reclasificación	0	0
Otros	10.793.533	8.166.806
TOTAL	350.678.746	175.991.688

(cifras en pesos uruguayos)

27. DIFERENCIAS DE CAMBIO

Las diferencias de cambio generadas en el período comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2020 e igual período del año 2019 son las siguientes:

	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Diferencias de cambio por valuación		
Activos	38.918.417	38.000.465
Pasivos	-90.983.522	-80.659.551
TOTAL	-52.065.105	-42.659.087

	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Diferencias de cambio por operaciones		
Ganancias	32.436.218	28.623.368
Pérdidas	-17.057.501	-11.379.814
TOTAL	15.378.717	17.243.554

(cifras en pesos uruguayos)

28. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La institución otorga los siguientes beneficios de largo plazo y post empleo a:

- Funcionarios: 30 días de licencia al cumplir 25 años de antigüedad,
- Afiliados a la ex caja colectiva (funcionarios BHU, funcionarios ANV Ley N° 18.125 y jubilados de ambos regímenes que opten por mantener afiliación): obsequio de 25 UR al cumplir 25 años de antigüedad en el sistema, subsidio de 15 UR por fallecimiento del funcionario/jubilado, subsidio de 15 UR por fallecimiento de familiares de primer grado de consanguinidad,
- Pago de emergencia móvil a jubilados BHU que integren el convenio de clínica médica, pago de reintegro de asistencia médica a cónyuges e hijos menores de 18 años y/o personas a cargo.

A continuación, se exponen los saldos del pasivo y otros resultados integrales, expresados en moneda de origen, reconocidos al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Provisión Licencia 25 años	UI	2.106.600	2.354.600
Provisión Caja Colectiva	UR	19.435	16.962
Provisión Beneficio emergencia móvil y reintegro asistencia médica	UI	24.959.000	22.134.200
Otros resultados Integrales - Beneficios empleados	Pesos	0	0

Los aportes al plan por parte de los beneficiarios en el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 son \$ 6.626.742 (\$ 5.720.223 en igual período de 2019).

El saldo necesario para cubrir el pago de beneficios es aportado por la institución en el momento que se realizan los mismos.

Por otro lado, durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 se abonaron beneficios por \$ 3.664.929 (\$ 4.273.114 en igual período de 2019).

Los principales supuestos actuariales utilizados en los cálculos comprenden: tasa de interés efectiva anual en UR de 1,5%, tabla de mortalidad anual según normativa BCU, sueldos ajustables por IPC, tasa de movilidad salarial real anual de 1,88%, única causal de decremento es el fallecimiento, edad de jubilación ambos sexos 62 años, pago de los beneficios último día del mes en que cumple causal.

29. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

En el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 no se realizaron pagos basados en acciones, de igual manera que en igual período del año anterior.

30. GASTOS DE PERSONAL Y GENERALES

A continuación, se detallan los principales componentes de los referidos conceptos del Estado de Resultados:

Gastos de personal	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Remuneraciones	-578.337.835	-584.937.589
Remuneraciones a directores y síndicos	-4.560.555	-2.359.716
Beneficios monetarios y no monetarios	0	0
Participación en ganancias	0	0
Retribuciones basadas en acciones	0	0
Aportaciones a la seguridad social	-402.122.496	-383.972.540
Contribuciones a planes de beneficio post empleo	1.186.581	79.694.954
Otros	0	0
TOTAL	-983.834.305	-891.574.892

Gastos generales	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Amortizaciones	-72.133.444	-66.175.175
Seguros	-4.159.643	-5.940.261
Corretajes, giros, transferencias, órdenes de pagos y otros gastos	0	0
Impuestos, tasas y contribuciones	-708.738.614	-706.520.768
Alquiler de bienes inmuebles	-99	-86.468
Publicidad	-89.716	-12.576.909
Honorarios profesionales	-29.930.445	-46.149.074
Gastos de representación	-674.835	-2.070.985
Fondo de garantía de depósitos	-28.935.004	-25.918.561
Pérdidas por juicios	-39.126.541	-130.752.324
Otros	-304.538.986	-320.570.874
TOTAL	-1.188.327.328	-1.316.761.399

(cifras en pesos uruguayos)

31. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El deterioro neto (constitución y desafectación) de valor de los activos no financieros reconocido en el período, se compone de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Contingencias	151.150	395.364
Créditos diversos	-24.013.621	-1.537.386
TOTAL	-23.862.471	-1.142.022

(cifras en pesos uruguayos)

La forma de cálculo para ambos conceptos surge de lo expuesto en la nota 34.1. Los créditos diversos se provisionan de acuerdo a la cadencia dada en la nota 2.1.11.

32. OTROS RESULTADOS

A continuación, se presentan los principales componentes por este concepto en el período:

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2020	SALDO AL 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2020	SALDO AL 31/12/2019
Otros resultados	31.827.491	90.421.723	-77.053	13.839.188
Ganancias	155.827.709	217.258.509	194.157	13.839.188
Ajustes de provisiones por litigios	108.971.454	132.236.417	0	0
Resultados asociados a ventas e incorporaciones de inmuebles	10.509.379	18.607.151	0	0
Alquileres	11.581.774	11.801.896	0	0
Gastos cobrados a DGI y otros	7.852.343	10.407.570	0	0
Otras	16.912.759	44.205.475	194.157	13.839.188
Pérdidas	-124.000.217	-126.836.786	-271.210	0
Perdida por Incorporación de Inmuebles	-16.647.772	-51.041.296	0	0
Reajustes	-41.243.198	-48.404.769	0	0
Reajustes otros pasivos	-11.216.110	-11.547.429	0	0
Perdida por valor de mercado de inmuebles	-16.397.619	-5.310.524	0	0
Otras	-38.495.519	-10.532.768	-271.210	0

(cifras en pesos uruguayos)

33. OPERACIONES DISCONTINUADAS

Durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 no hubo resultados asociados a operaciones discontinuadas, al igual que en el mismo período del año 2019.

34. RIESGOS QUE SURGEN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Banco Hipotecario del Uruguay cuenta con un esquema de gerenciamiento y control formalizado para la administración de los riesgos.

Los riesgos asociados a los instrumentos financieros son los riesgos de crédito, de mercado (tasa de interés estructural, tasa de interés de cartera de valores, de bienes raíces y de tipo de cambio) y de liquidez.

Respondiendo a este esquema organizativo de los riesgos, el BHU cuenta con manuales aprobados y actualizados para la gestión de sus riesgos.

RIESGO DE CRÉDITO

Respecto del riesgo de crédito al sector no financiero, la actual Carta Orgánica del Banco le otorga un perfil de financiador de la adquisición o construcción de viviendas individuales para personas físicas, por lo que los riesgos que el Banco ha comenzado a tomar a partir de 2008 tienen la forma de créditos hipotecarios a personas o familias. La política de créditos define que en ningún caso el monto del préstamo podrá superar el 90% del “valor de la propiedad”, del “proyecto de construcción”, ni los 25 años de plazo de concesión. A inicios de 2020 el BHU lanzó un nuevo producto de financiamiento del 100% del valor del inmueble (más seguro de vida para ahorristas), pero hipotecando un inmueble adicional de forma que la financiación máxima no podrá superar el porcentaje máximo de financiación de acuerdo al perfil (en todos los casos menor o igual al 90%), considerando el valor total de ambos bienes (relación: préstamo/ valor de los inmuebles). El estudio de la capacidad de pago se complementa con la conducta de pago del cliente y el estudio material del objeto de crédito, de modo de asegurar la capacidad y voluntad de repago y de generar las condiciones para una adecuada alineación de incentivos, en consonancia con las mejores prácticas.

Para su monitoreo, se realizan estudios periódicos de comportamiento de pago y morosidad de los grupos de deudores con el fin de segmentar la cartera en subgrupos que permitan identificar patrones de riesgo y comportamiento de pagos de grupos y subgrupos de clientes. Dichos patrones son utilizados para la redefinición de los grupos de clientes.

La combinación de acciones de generación de cartera sana con políticas claras y definidas y el tratamiento de la cartera con problemas de pago determinó que el BHU lograra reducir significativamente la morosidad en los últimos años. En 2020 pese a los efectos de la pandemia, el BHU ha logrado mantener sus niveles de impago en niveles muy reducidos a partir de acciones concretas de gestión y aplicación de medidas al amparo de la Comunicación 2020/049. De hecho, aún en un contexto económico complejo como el experimentado en 2020 los niveles de morosidad se mantuvieron controlados y a cierre de año se situaron en 1,66%. Particularmente, a nivel de la cartera hipotecaria en UI la morosidad del BHU se ubicó en 0,7%, por debajo del 1% registrado a nivel de la banca privada para esos créditos. Adicionalmente, en términos de gestión de riesgo de crédito se establecen límites de exposición individual y por agente de retención de haberes y con el Sector Financiero y Otras Instituciones y se cuenta con herramientas de medición y monitoreo periódico para estas exposiciones. Por el momento el Banco no dispone de la información sobre la *duration* de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable, discriminando por moneda relevante.

RIESGOS DE MERCADO

Dado que por Carta Orgánica el BHU sólo puede adquirir valores del Gobierno Nacional, el riesgo de crédito asociado a instrumentos financieros de la cartera de valores se limita al riesgo país de Uruguay. Se cuenta con VaR diario para el riesgo de tasa de interés de cartera de valores y a la fecha se cuenta con análisis de Backtesting del VaR de la cartera de valores. Adicionalmente se realiza de forma (al menos) semestral un ejercicio de estrés de cartera de valores, simulando shocks en las tasas de interés de referencia. En 2020 se realizaron cuatro ejercicios de estrés de cartera de valores a partir del deterioro del escenario macroeconómico verificado a partir de los efectos de la pandemia.

En cuanto a riesgo tipo de cambio, dado que la operativa es en pesos uruguayos y unidades de cuenta expresadas en esa moneda, es muy reducido.

Las herramientas de medición y gestión de riesgo de tasa de interés estructural incluyen las brechas temporales por perspectiva y moneda. Este análisis consiste en la calendarización de los flujos de ingresos y egresos de activos y pasivos por bandas temporales, que se elabora y reporta con una periodicidad trimestral.

Se generan movimientos en la tasa de interés (de acuerdo a los lineamientos de Basilea) con los cuales se mide el posible impacto en el Valor Económico de la institución ante cambios en las tasas de interés de mercado. A su vez, se cuenta con una herramienta que permite sistematizar los gaps resumidos, aplicar análisis de variación de la tasa de interés y su impacto sobre el margen financiero.

Cabe mencionar que para el caso de BHU en otros riesgos de mercado se considera únicamente riesgo de bienes raíces (desvalorización de inmuebles recuperados y a la venta), ya que no le aplican riesgo de acciones ni mercancías.

RIESGO DE LIQUIDEZ

El Banco se maneja con políticas de liquidez conservadoras aprobadas por el Directorio, y se supervisan a partir de los presupuestos y proyecciones de ratios de liquidez y de reportes trimestrales de riesgo de liquidez (gaps de liquidez por bandas temporales). Se cuenta con un vector de estructuralidad de depósitos sin vencimiento actualizado a 2019. El riesgo país asociado a la dimensión pasiva de liquidez (depósito de no residentes) es prácticamente irrelevante. En 2019 se rediseñó el Plan de Contingencia de Liquidez, adecuándolo a las nuevas exigencias de los EMG, al tiempo que se efectivizó a partir de 2020 el análisis de estrés de liquidez desde la óptica de brechas, simulando escenarios de crisis sistémica e idiosincrática y analizando sus posibles consecuencias y eventuales medidas paliativas. La institución no maneja instrumentos financieros de terceros.

Durante el transcurso de 2020 las pérdidas derivadas del riesgo de crédito y de los riesgos de mercado no han sido significativas, aún en medio del deterioro de las condiciones macroeconómicas y no se verificaron perforaciones de los límites de apetito al riesgo definidos por la institución.

El BHU cuenta con un informe de Gobierno corporativo que es publicado anualmente de acuerdo al artículo 477 de la RNRCSF disponible en la página web de la institución, a lo que se agrega el informe de Disciplina de Mercado (artículo 477.1 de la RNRCSF) de actualización trimestral y cuya primera publicación correspondió a la información cerrada a 2018.

1) Riesgo de crédito

La cartera de créditos ha sido clasificada en base al Anexo 1 de la Comunicación N° 2020/241.

El BHU ha constituido provisiones específicas y estadísticas para cubrir las eventuales pérdidas derivadas de la incobrabilidad de los créditos, de acuerdo con el Anexo 2 de la Comunicación mencionada anteriormente. A efectos de la determinación del monto a provisionar, se han deducido las garantías computables admitidas por los Anexos 3 y 4 de la referida Comunicación.

A continuación, se expone información referente a la calidad crediticia de los créditos y riesgos y compromisos contingentes:

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR NO FINANCIERO							
Riesgos clasificados en:	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgo	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2020
					% mínimo	Importe	
1A				0	0%	0	0
1C	44.442.935.052	99.578.971	2.013.523	44.544.527.546	0,5% < 1,5%	-794.579.098	43.749.948.448
2A	5.223.521.102	3.801.981	0	5.227.323.083	1,5% < 3%	-71.361.184	5.155.961.899
2B	3.240.506.659	1.281.959	0	3.241.788.618	3% < 17%	-185.756.662	3.056.031.957
3	4.306.405.682	5.317.351	309.439	4.312.032.472	17% < 50%	-912.485.297	3.399.547.175
4	292.746.737	0	0	292.746.737	50% < 100%	-131.097.728	161.649.009
5	403.277.850	1.800.203	0	405.078.053	100%	-152.399.671	252.678.382
Total	57.909.393.082	111.780.466	2.322.962	58.023.496.510		-2.247.679.639	55.775.816.871

(cifras en pesos uruguayos)

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR NO FINANCIERO							
Riesgos clasificados en:	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgo	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2019
					% mínimo	Importe	
1A				0	0%	0	0
1C	41.483.118.022	88.461.462	9.595.832	41.581.175.316	0,5% < 1,5%	-704.939.859	40.876.235.457
2A	4.962.296.767	6.192.733	87.901	4.968.577.401	1,5% < 3%	-75.441.211	4.893.136.190
2B	3.472.108.211	2.318.232	88.416	3.474.514.859	3% < 17%	-240.876.405	3.233.638.454
3	4.321.356.116	4.794.667	404.913	4.326.555.696	17% < 50%	-836.733.329	3.489.822.367
4	271.874.010	701.721	0	272.575.731	50% < 100%	-104.697.433	167.878.298
5	307.594.137	1.452.204	0	309.046.341	100%	-82.192.144	226.854.197
Total	54.818.347.263	103.921.019	10.177.063	54.932.445.345		-2.044.880.381	52.887.564.964

(cifras en pesos uruguayos)

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR FINANCIERO								
Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista m/n	Colocaciones vista m/e	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2020
						% mínimo	Importe	
1A	40.570.039	175.589.880	17.766.955		233.926.874	0%	0	233.926.874
1B					0	0,2% < 0,5%	0	0
1C	29.700.556	4.158.833	100.120.377		133.979.766	0,5% < 1,5%	0	133.979.766
2A					0	1,5% < 3%	0	0
2B					0	3% < 17%	0	0
3					0	17% < 50%	0	0
4					0	50% < 100%	0	0
5					0	100%	0	0
Total	70.270.595	179.748.713	117.887.332	0	367.906.640		0	367.906.640

(cifras en pesos uruguayos)

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR FINANCIERO								
Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista m/n	Colocaciones vista m/e	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2019
						% mínimo	Importe	
1A	5.136.823	147.413.127	18.140.754		170.690.703	0%	0	170.690.703
1B						0,2% < 0,5%		
1C	52.569.159	6.643.290			59.212.449	0,5% < 1,5%		59.212.449
2A						1,5% < 3%		
2B						3% < 17%		
3						17% < 50%		
4						50% < 100%		
5						100%		
Total	57.705.982	154.056.416	18.140.754	0	229.903.152		0	229.903.152

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2020								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A								
1C	44.408.778.446	-769.742.119	0	0	133.735.578	-24.806.978	2.013.523	-30.001
2A	5.227.194.899	-71.359.257	0	0	128.184	-1.927	0	0
2B	3.241.786.398	-185.756.631	0	0	2.220	-31	0	0
3	3.703.624.401	-811.493.642	608.056.462	-100.933.624	42.170	-5.426	309.439	-52.605
4	222.383.328	-118.841.890	70.353.266	-12.255.838	10.142	0	0	0
5	128.322.428	-53.142.337	273.207.005	-95.789.162	3.548.620	-3.468.173	0	0
Total	56.932.089.901	-2.010.335.876	951.616.733	-208.978.624	137.466.914	-28.282.534	2.322.962	-82.606

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2019								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A								
1C	41.423.610.464	-702.614.429	0	0	147.969.021	-2.203.862	9.595.832	-121.569
2A	4.968.488.856	-75.439.883	0	0	644	-10	87.901	-1.319
2B	3.474.399.625	-240.872.948	0	0	26.818	-805	88.416	-2.652
3	3.919.435.773	-779.187.180	406.553.743	-57.456.641	161.267	-20.673	404.913	-68.835
4	219.290.215	-93.097.853	53.242.043	-11.591.180	43.473	-8.400	0	0
5	97.410.383	-22.196.962	206.237.495	-55.151.728	5.398.463	-4.843.454	0	0
Total	54.102.635.317	-1.913.409.254	666.033.281	-124.199.548	153.599.686	-7.077.203	10.177.063	-194.375

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2020						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	216.159.919	17.766.955				233.926.874
1B						0
1C	33.859.389	100.120.377				133.979.766
2A						0
2B						0
3						0
4						0
5						0
Total	250.019.308	117.887.332	0	0	0	367.906.640

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2019						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	152.549.949	18.140.754				170.690.703
1B						0
1C	59.212.449					59.212.449
2A						0
2B						0
3						0
4						0
5						0
Total	211.762.398	18.140.754	0	0	0	229.903.152

(cifras en pesos uruguayos)

OPERACIONES DE CRÉDITOS REESTRUCTURADAS				
Colocaciones reestructuradas	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2020	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Créditos vigentes	268	330	3.703.159.469	3.469.707.283
Créditos vencidos	3	2	146.570.455	119.854.925
TOTAL	271	332	3.849.729.924	3.589.562.208

(cifras en pesos uruguayos)

COLATERALES DE PRÉSTAMOS						
Colaterales	Computable al 31/12/2020	No computable al 31/12/2020	Computable al 31/12/19	No computable al 31/12/19	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/19
Prenda de depósitos de dinero en efectivo						
Prenda de depósitos de valores públicos nacionales						
Prenda de derechos crediticios por venta de bienes o servicios al Estado						
Prenda de depósitos de valores públicos no nacionales						
Prenda de depósitos de valores privados						
Prenda con desplazamiento de mercaderías de fácil realización						
Prenda de vehículos de carga y de vehículos habilitados para transporte de pasajeros						
Prenda de ovinos, bovinos, equinos y porcinos						
Prenda de bosques con destino a la producción de madera o celulosa						
Prenda sobre maquinaria agrícola						
Otras prendas						
Hipoteca sobre inmuebles	49.821.047.447	48.113.216.063	51.103.737.106	44.839.612.829	97.934.263.510	95.943.349.935
Fideicomisos de garantía constituidos en el país a los que sean transferidos los bienes antes detallados						
Maquinaria agrícola, vehículos de carga y vehículos habilitados para transporte de pasajeros otorgados en arrendamiento financiero						
Cesiones en garantía sobre depósitos de dinero en efectivo y valores						
Finanzas solidarias, cartas de crédito standby y garantías independientes a primera demanda otorgadas por bancos del exterior						
Cesiones de créditos documentarios irrevocable y letras de cambio avaladas por bancos del exterior						
Créditos amparados por Fondos de Garantía						
Otras garantías		3.353.351.309		3.389.865.227	3.353.351.309	3.389.865.227

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO al 31/12/2020						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos vigentes al sector no financiero	1.913.409.254	879.345.705	1.026.403.183	0	243.984.100	2.010.335.876
Créditos diversos	7.077.203	28.876.762	4.863.142	0	-2.808.290	28.282.534
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	60.827.552	177.710.973	26.712.015	0	-108.547.815	103.278.695
Créditos en gestión	12.659.929	37.293.693	12.350.359	0	-24.222.981	13.380.282
Créditos morosos	50.712.067	98.597.830	35.939.876	67.966.974	46.916.599	92.319.647
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	194.375	90.393	241.543	0	39.381	82.606
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.290.658.809	0	0	0	2.466.299	1.293.125.108
Totales	3.335.539.189	1.221.915.356	1.106.510.117	67.966.974	157.827.293	3.540.804.747

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO AL 31/12/2019						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos vigentes al sector no financiero	1.995.827.703	654.281.532	931.279.785	0	194.579.805	1.913.409.254
Créditos diversos	7.073.665	9.261.625	7.724.239	0	-1.533.847	7.077.203
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	60.799.440	107.809.083	55.595.959	0	-52.185.012	60.827.552
Créditos en gestión	7.973.918	21.731.298	4.281.003	0	-12.764.284	12.659.929
Créditos morosos	101.462.301	47.152.122	71.395.751	114.428.044	87.921.440	50.712.067
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	736.946	223.964	619.329	0	-147.207	194.375
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.288.221.096	0	0	0	2.437.713	1.290.658.809
Totales	3.462.095.068	840.459.625	1.070.896.067	114.428.044	218.308.606	3.335.539.189

(cifras en pesos uruguayos)

A continuación, se expone información referente a la concentración de riesgos:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/20								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	95.825.094	0,17%	40.627.811	4,27%	0	0,00%	136.452.905	0,24%
50 Mayores riesgos	434.557.988	0,76%	48.728.129	5,12%	0	0,00%	483.286.117	0,83%
100 Mayores riesgos	766.951.051	1,35%	84.462.959	8,88%	0	0,00%	851.414.010	1,47%
Total de la cartera	56.932.089.901	100%	951.616.733	100%	2.322.962	100%	57.886.029.597	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2019								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	109.813.573	0	20.591.816	0	0	0	130.405.388	0,24%
50 Mayores riesgos	429.588.440	0	27.310.012	0	0	0	456.898.452	0,83%
100 Mayores riesgos	750.360.734	0	51.051.226	0	0	0	801.411.960	1,46%
Total de la cartera	54.102.635.317	1	666.033.280	1	10.177.063	1	54.778.845.660	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vencidos	Diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Saldo al 31/12/2020
Sector Público	9.074.455	0	97.892.537		106.966.992
Agropecuario					0
Industria manufacturera					0
Construcción					0
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenamiento y comunicaciones					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	56.923.015.446	951.616.733		2.322.962	57.876.955.142
Otros			39.574.376		39.574.376
Total	56.932.089.901	951.616.733	137.466.914	2.322.962	58.023.496.510

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vencidos	Diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Saldo al 31/12/19
Sector Público	8.750.955	0	127.400.929		136.151.884
Agropecuario					0
Industria manufacturera					0
Construcción					0
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenamiento y comunicaciones					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	54.093.884.362	666.033.281		10.177.063	54.770.094.705
Otros			26.198.757		26.198.757
Total	54.102.635.317	666.033.281	153.599.686	10.177.063	54.932.445.346

(cifras en pesos uruguayos)

2) Riesgo de liquidez

A continuación, se proporciona información referente a la liquidez del banco:

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/20 (*)				
Concepto	Operaciones que vencen en un plazo:			Total
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de tres años	
Créditos vigentes SF	255.824.763	0	11.961.500	267.786.263
Créditos vigentes SNF	437.967.723	2.602.017.261	53.174.888.895	56.214.873.878
Total	693.792.486	2.602.017.261	53.186.850.395	56.482.660.142
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	17.659.124.599	1.437.176.150	16.156.462.980	35.252.763.729
Total	17.659.124.599	1.437.176.150	16.156.462.980	35.252.763.729

(*) Solamente se incluyen capitales. (cifras en pesos uruguayos)

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2019 (*)				
Concepto	Operaciones que vencen en un plazo:			Total
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de tres años	
Créditos vigentes SF	229.903.152	0	0	229.903.152
Créditos vigentes SNF	278.428.305	2.204.627.554	50.935.853.534	53.418.909.393
Total	508.331.457	2.204.627.554	50.935.853.534	53.648.812.545
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	16.199.007.756	893.366.000	15.364.226.000	32.456.599.756
Total	16.199.007.756	893.366.000	15.364.226.000	32.456.599.756

(*) Solamente se incluyen capitales. (cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2020				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	485.329.994	2,89%		
50 mayores depositantes	868.763.060	5,17%		
100 mayores depositantes	1.143.821.696	6,80%		
Total de Depósitos	16.814.645.617	100%	11.683.783	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2019				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	479.876.125	3,01%		
50 mayores depositantes	854.683.989	5,37%		
100 mayores depositantes	1.120.686.990	7,04%		
Total de Depósitos	15.927.906.969	100%	8.255.613	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2020			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina		2.423.003	2.423.003
Brasil		215.522	215.522
EEUU		1.154.977	1.154.977
Otros		7.890.281	7.890.281

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2019			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina		997.682	997.682
Brasil		106.768	106.768
EEUU		892.788	892.788
Otros		6.258.375	6.258.375

(cifras en pesos uruguayos)

3) Riesgo de mercado

A continuación, se presenta información relativa a la duración de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable, discriminando por moneda relevante:

	Cartera en Moneda Origen	Cartera en \$	YTM	Duration	Duration Modificada
UI	769.729.337	3.682.846.986	1,13%	2,698	2,668
UYU	12.064.838.588	12.064.838.588	6,67%	0,435	0,408
		15.747.685.574		0,964	0,936

(cifras en pesos uruguayos)

El banco no tiene concretadas operaciones a tasas que deban ser revisadas. Las tasas pactadas por el banco son fijas en todos los casos.

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable del banco al 31 de diciembre de 2020:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americanos	6.653.495	18.955.203	-12.301.707	-520.854.292
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-520.854.292
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	8.439.187.718	4.840.899.248	3.598.288.469	17.216.371.010
UR	14.613.690	9.218.053	5.395.638	6.968.142.185
Total				24.184.513.195

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable del banco al 31 de diciembre de 2019:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americanos	7.089.583	18.364.689	-11.275.105	-11.275.105
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-11.275.105
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	8.209.424.004	4.888.535.044	3.320.888.960	14.496.676.579
UR	15.854.088	9.147.050	6.707.039	8.038.989.556
Total				22.535.666.135

35. FIDEICOMISOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS

El BHU no ha actuado como fiduciario financiero en el período informado.

36. HECHOS POSTERIORES

No se produjeron hechos posteriores al 31 de diciembre de 2020 que por su relevancia justifiquen ser informados.

Ref: 26/55/03-21

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Directores de
BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
Presente

Opinión

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera Separado del Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2020, los Estados Separados de Resultados, de Otros Resultados Integral, de Flujo de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha, y sus notas explicativas adjuntas. Los referidos estados financieros son de responsabilidad de la Dirección del Banco Hipotecario del Uruguay.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros separados, leídos junto con sus notas explicativas, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación patrimonial y financiera del Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2020, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de acuerdo con normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el Banco Central del Uruguay.

Fundamentos de la Opinión

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestra responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen a continuación en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad en conformidad con los requisitos éticos establecidos por el Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay y por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestro informe de auditoría.

Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por



separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en el presente informe:

a) Deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar por riesgo de crédito

Descripción.

Al 31 de diciembre de 2020, la provisión por deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar asciende a millones de \$ 2.248.- y representa el 3,9% de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar a clientes.

La metodología seguida por el BHU para determinar el deterioro de su cartera se realiza bajo el concepto de pérdida esperada de acuerdo a lo requerido por la normativa vigente establecida por el BCU. Adicionalmente, la provisión por deterioro de cuentas por cobrar determinada por BHU, considera la probabilidad de incumplimiento a lo largo de la vida remanente del activo, en función de las características de los diferentes grupos de cuentas por cobrar.

Consideramos a la determinación del deterioro como una cuestión clave de auditoría debido al volumen de créditos y su relevancia con respecto al activo del Banco, a la influencia ejercida por las variables del mercado, así como por la complejidad del proceso de categorización, incluyendo la aplicación de estimaciones para su determinación,

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Identificación y evaluación del marco de gestión de riesgo de crédito y controles relevantes.
- Evaluación de las políticas contables aplicadas y su consistencia con la normativa dispuesta por el BCU.
- Obtención de la composición de la cartera y de las cuentas por cobrar de BHU sujetas a deterioro, verificando su consistencia contra el valor en los libros de cada componente sujeto a análisis.
- Verificación de la integridad, existencia y valuación de la cartera y de las cuentas por cobrar al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020.
- Evaluación de la razonabilidad de la metodología seguida por la institución para determinar el deterioro de su cartera y la razonabilidad de la provisión por incobrabilidad de las cuentas por cobrar, así como las revelaciones incluidas en los estados financieros adjuntos, consistentes con la aplicada en el ejercicio anterior.



b) Clasificación y valoración de inversiones

Descripción.

Tal como se detalla en la nota 6 a los Estados Financieros, el Banco Hipotecario del Uruguay, mantiene dentro de su activo un saldo de millones de \$ 15.748.- compuesto por instrumentos financieros, valuados a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La importancia relativa de estos activos, sumado al hecho de que para su valuación inicial puede requerirse de un alto nivel de juicio y estimaciones complejas, lo que además determina los criterios a aplicar en su valuación posterior, llevan a su consideración como una cuestión clave de auditoría.

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluar la razonabilidad de los criterios de valuación utilizados por el Banco, teniendo en cuenta la normativa vigente, así como los modelos de negocio existentes.
- Analizar los controles relevantes asociados a la clasificación y valuación de las inversiones.
- Realizar pruebas por muestreo que permitan sacar conclusiones respecto a la correcta clasificación y valuación de los activos.

c) Riesgos asociados a la Tecnologías de la Información

Descripción.

El Banco cuenta con un entorno operativo de tecnología complejo con un centro de procesamiento de datos de gran porte. Dada la gran dependencia del negocio del Banco en los sistemas informáticos resulta crítico evaluar los controles sobre los principales riesgos tecnológicos.

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluar las políticas y prácticas de gobierno de las tecnologías de la información, incluyendo los controles de tecnología de la información implementados por la dirección respecto a las plataformas tecnológicas existentes.



- Evaluar los controles implementados en procesos clave del negocio, analizando las amenazas y vulnerabilidades relacionadas con la integridad, exactitud y disponibilidad de la información e identificando y comprobando la eficacia operativa de los controles implementados que mitigan estos riesgos.

Énfasis en Otros asuntos

El Banco ha preparado sus estados financieros en base a las correspondientes normas contables, criterios de valuación y clasificación de riesgos crediticios y normas de publicación de Estados Financieros emitidas por el Banco Central del Uruguay, en su Comunicación N° 2020/241, la que recoge la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera con ciertas limitaciones y apartamientos aplicables para instituciones de intermediación financiera reguladas por el Banco Central del Uruguay. No han sido determinadas ni cuantificadas las diferencias que eventualmente podrían surgir entre estos estados financieros y aquéllos que pudieran formularse de acuerdo con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en forma integral.

Otras informaciones

El Directorio es responsable por las otras informaciones. Las otras informaciones incluyen el Informe Anual de Gobierno Corporativo y la Memoria Anual por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye las otras informaciones y no expresamos ningún tipo de seguridad o conclusión sobre las mismas.

En relación a nuestra auditoría de estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando se encuentra disponible y, al hacerlo, considerar si dicha información es significativamente inconsistente con los estados financieros o con el conocimiento que obtuvimos en la realización de nuestra auditoría; o aparece significativamente errónea de alguna otra manera.

Responsabilidad de la Dirección por los Estados Financieros Separados

La Dirección del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros Separados adjuntos de acuerdo a normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el Banco Central del Uruguay. Dicha responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para que la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.



En la preparación de los Estados Financieros Separados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando dicho principio contable, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros Separados en su conjunto se encuentran libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir el Informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros Separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros Separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría



obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los Estados Financieros Separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los Estados Financieros Separados, incluida la información revelada en las notas explicativas, y si los Estados Financieros Separados representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que logren una presentación fiel.

Montevideo, 06 de abril de 2021.

CROWE



María José González
Contadora Pública
N° CJPPU 99.307

Timbres debitados por el
Banco Central del Uruguay

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2020

Contenido parte 2

- Estado de Situación Financiera Consolidado comparativo
- Estado de Resultados Consolidado comparativo
- Estado del Resultado Integral Consolidado comparativo
- Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado comparativo
- Estado de Flujo de Efectivo Consolidado comparativo
- Notas a los Estados Financieros Consolidados
- Informe de Auditoría

Estado de Situación Financiera Consolidado comparativo

	31/12/2020	31/12/2019
1. ACTIVOS	74.380.107.172	67.992.278.547
1.1. Caja y otros disponibles	182.100.306	131.561.473
1.1.1. Monedas y billetes	73.050.345	51.583.573
1.1.2. Instituciones financieras	109.049.961	79.977.900
1.1.3. Otros	0	0
1.2. Banco Central del Uruguay	233.926.874	170.690.703
1.2.1. Disponible	216.159.919	152.549.949
1.2.2. Plazo	17.766.955	18.140.754
1.3. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
1.3.1. Instrumentos de deuda	0	0
1.3.2. Créditos	0	0
1.3.3. Instrumentos de patrimonio	0	0
1.3.4. Derivados de negociación	0	0
1.3.5. Otros	0	0
1.3.6. Prestados o en garantía	0	0
1.4. Costo amortizado	55.764.512.512	52.731.059.794
1.4.1. Créditos por intermediación financiera sector financiero	100.120.377	0
1.4.2. Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	55.663.833.583	52.730.215.509
1.4.3. Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	558.552	844.285
1.4.4. Instrumentos de deuda	0	0
1.4.5. Prestados o en garantía	0	0
1.5. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	15.933.548.874	12.855.643.735
1.5.1. Instrumentos de deuda	15.933.548.874	12.855.643.735
1.5.2. Créditos	0	0
1.5.3. Otros	0	0
1.5.4. Prestados o en garantía	0	0
1.6 Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0
1.6.1. Instrumentos de deuda	0	0
1.6.2. Créditos	0	0
1.6.3. Otros	0	0
1.6.4. Prestados o en garantía	0	0
1.7. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	6.951.393	5.448.435
1.7.1. Instrumentos de patrimonio	6.951.393	5.448.435
1.7.2. Prestados o en garantía	0	0
1.8. Derivados de cobertura	0	0
1.9. Activos no corrientes en venta	141.903.985	274.495.761
1.10. Participaciones	0	0
1.10.1. Asociadas	0	0
1.10.2. Negocios conjuntos	0	0
1.10.3. Subsidiarias	0	0
1.11. Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	0	0
1.12. Activo material	1.799.752.062	1.598.752.609
1.12.1. Propiedad, planta y equipo	1.397.113.896	1.248.208.851
1.12.2. Otros	402.638.166	350.543.758
1.13. Activo intangible	23.041.206	13.183.797
1.13.1. Plusvalía	0	0
1.13.2. Otros activos intangibles	23.041.206	13.183.797
1.14. Activos fiscales	185.051.292	63.536.659
1.14.1. Corrientes	185.051.292	63.536.659
1.14.2. Diferidos	0	0
1.15. Créditos diversos	109.318.668	147.905.581
1.16. Otros activos	0	0

		31/12/2020	31/12/2019
2.	PASIVOS	38.890.106.494	35.835.922.892
2.1.	Pasivos Financieros a Costo Amortizado	35.248.270.296	32.451.387.479
2.1.1.	Banco Central del Uruguay	0	0
2.1.2.	Depósitos sector financiero	0	0
2.1.3.	Depósitos sector no financiero privado	16.821.835.967	15.930.950.306
2.1.4.	Depósitos sector no financiero público	4.040.216.783	3.326.064.099
2.1.5.	Débitos representados por valores negociables	14.376.239.218	13.184.115.055
2.1.6.	Otros	9.978.327	10.258.019
2.2.	Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
2.2.1.	Débitos representados por valores negociables	0	0
2.2.2.	Depósitos	0	0
2.2.3.	Derivados de negociación	0	0
2.2.4.	Posición corta en valores	0	0
2.2.5.	Otros	0	0
2.3.	Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0
2.3.1.	Depósitos	0	0
2.3.2.	Débitos representados por valores negociables	0	0
2.3.3.	Otros	0	0
2.4.	Otros pasivos financieros	82.606	194.375
2.4.1.	Provisiones por riesgos contingentes	0	0
2.4.2.	Provisiones por otros compromisos contingentes	82.606	194.375
2.4.3.	Otros	0	0
2.5.	Derivados de cobertura	0	0
2.6.	Pasivos asociados a activos no corrientes en venta	0	0
2.7.	Otras provisiones	2.804.155.907	2.695.981.680
2.7.1.	Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	154.597.335	127.231.562
2.7.2.	Para impuestos	0	0
2.7.3.	Provisiones estadísticas y generales	1.293.125.108	1.290.658.809
2.7.4.	Otras	1.356.433.464	1.278.091.309
2.8.	Pasivos fiscales	60.525.386	172.056.945
2.8.1.	Corrientes	11.167.390	113.738.809
2.8.2.	Diferidos	49.357.996	58.318.136
2.9.	Otros pasivos	777.072.298	516.302.413
2.10.	Obligaciones emitidas no negociables	0	0
2.10.1.	Pasivos subordinados	0	0
2.10.2.	Acciones preferidas	0	0
2.10.3.	Capital reembolsable a la vista	0	0
2.10.4.	Instrumentos subordinados convertibles en acciones	0	0
3.	PATRIMONIO	35.490.000.679	32.156.355.654
3.1.	Fondos Propios	34.036.214.602	31.068.084.298
3.1.1.	Capital integrado	29.191.000.000	29.191.000.000
3.1.2.	Aportes a capitalizar	0	0
3.1.3.	Primas de emisión	0	0
3.1.4.	Otros instrumentos de capital	0	0
3.1.5.	(Valores propios)	0	0
3.1.6.	Reservas	7.676.788	7.676.788
3.1.7.	Resultados acumulados	2.042.170.830	-965.099.123
3.1.8.	Resultado del ejercicio	2.795.366.984	2.834.506.634
3.1.9.	(Anticipos de resultados)	0	0
3.2.	Ajustes por valoración	1.453.786.077	1.088.271.356
3.2.1.	Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	5.401.463	3.898.505
3.2.2.	Coberturas de los flujos de efectivo	0	0
3.2.3.	Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	0	0
3.2.4.	Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0	0
3.2.5.	Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
3.2.6.	Superávit por revaluación	1.582.861.465	1.459.267.264
3.2.7.	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	184.370.208	-58.591.260
3.2.8.	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	0	0
3.2.9.	Otros	-318.847.060	-316.303.153

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultados Consolidado comparativo

		31/12/2020	31/12/2019
	OPERACIONES CONTINUAS		
4.	Ingresos por intereses y reajustes	8.923.177.709	8.253.557.091
5.	Gastos por intereses y reajustes	-3.433.729.105	-3.092.333.706
6.	Remuneración de capital reembolsable a la vista	0	0
	Margen financiero bruto	5.489.448.605	5.161.223.385
7.	Deterioro de activos financieros	-91.542.767	231.578.463
8.	Recuperación de créditos castigados	83.836.288	150.453.400
	Margen financiero	5.481.742.126	5.543.255.248
9.	Comisiones ganadas	272.550.919	312.795.802
10.	Comisiones perdidas	-296.762	-577.147
	Margen por servicios	272.254.157	312.218.655
11.	Resultados de entidades valoradas por el método de la	9.495.758	0
12.	Rendimiento de instrumentos de capital	0	0
13.	Resultados de operaciones financieras	350.678.746	175.991.688
14.	Diferencias de cambio por valuación	-62.129.105	-52.390.672
15.	Diferencias de cambio por operaciones	15.378.717	17.243.554
	Resultado Bruto	6.067.420.398	5.996.318.474
16.	Gastos de personal	-984.393.819	-891.574.892
17.	Gastos Generales	-1.188.533.390	-1.317.794.022
18.	Otros resultados operativos	-17.524	0
	Resultado Operativo	3.894.475.665	3.786.949.559
19.	Deterioro de otras partidas	-23.862.471	-1.142.022
20.	Ganancia por combinaciones de negocios en términos v	0	0
21.	Resultados de activos no corrientes en venta	-37.391.982	22.804.849
22.	Otros resultados	22.142.040	104.260.911
	Resultados de operaciones continuas antes de impuesto	3.855.363.252	3.912.873.298
23.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones	-1.059.996.268	-1.078.366.665
	Resultados de operaciones continuas después de impues	2.795.366.984	2.834.506.634
	OPERACIONES DISCONTINUADAS		0
24.	Resultados de operaciones discontinuadas antes de imp	0	0
25.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones	0	0
	Resultados de operaciones discontinuadas después de in	0	0
	Resultado del ejercicio	2.795.366.984	2.834.506.634

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultado Integral Consolidado comparativo

	31/12/2020	31/12/2019
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.795.366.984	2.834.506.634
OTRO RESULTADO INTEGRAL	365.514.721	339.494.022
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	122.553.253	376.510.751
Superávit por revaluación	123.594.201	464.835.577
Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	0	-1.704.318
Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	1.502.958	1.321.950
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	-2.543.907	-87.942.458
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	242.961.468	-37.016.728
Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0	0
Diferencia de cotización de instrumentos financieros	242.961.468	-37.016.728
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	0	0
Coberturas de los flujos de efectivo	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	3.160.881.705	3.174.000.656

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado comparativo

	FONDOS PROPIOS					AJUSTES POR VALORACIÓN						
	Capital intergrado	Reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	TOTAL FONDOS PROPIOS	Intrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	Superávit por revaluación	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	Otros	TOTAL AJUSTES POR VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO
1. - Saldo inicial al 1 de enero de 2019	29.191.000.000	7.676.788	-2.834.836.396	1.720.270.311	28.084.110.703	2.576.555	994.431.687	-21.574.531	1.704.318	-228.360.695	748.777.333	28.832.888.037
1.1 - Ajustes por cambios de políticas contables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2 - Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero de 2019	29.191.000.000	7.676.788	-2.834.836.396	1.720.270.311	28.084.110.703	2.576.555	994.431.687	-21.574.531	1.704.318	-228.360.695	748.777.333	28.832.888.037
3. - Resultado Integral Total	0	0	1.720.270.311	1.114.236.323	2.834.506.634	1.321.950	464.835.577	-37.016.728	-1.704.318	-87.942.458	339.494.022	3.174.000.656
3.1 - Resultado del ejercicio	0	0	1.720.270.311	1.114.236.323	2.834.506.634	0	0	0	0	0	0	2.834.774.142
3.2 - Otro resultado integral	0	0	0	0	0	1.321.950	464.835.577	-37.016.728	-1.704.318	-87.942.458	339.494.022	339.494.022
4. - Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	149.466.961	0	149.466.961	0	0	0	0	0	0	149.466.961
4.1 - Aumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2 - Reducciones de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 - Conversión de pasivos financieros en capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.9 - Dividendos en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.10 - Otros traspasos entre partidas de patrimonio neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.11 - Pagos con instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	0	0	149.466.961	0	149.466.961	0	0	0	0	0	0	149.466.961
5. - Saldo final al 31 de diciembre de 2019	29.191.000.000	7.676.788	-965.099.123	2.834.506.634	31.068.084.298	3.898.505	1.459.267.264	-58.591.260	0	-316.303.153	1.088.271.356	32.156.355.654
5.1 - Ajustes por cambios de políticas contables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.2 - Ajustes por errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero 2020	29.191.000.000	7.676.788	-965.099.123	2.834.506.634	31.068.084.298	3.898.505	1.459.267.264	-58.591.260	0	-316.303.153	1.088.271.356	32.156.355.654
7. - Resultado Integral Total	0	0	2.834.562.634	-39.139.649	2.795.422.984	1.502.958	123.594.201	242.961.468	0	-2.543.907	365.514.721	3.160.937.705
7.1 - Resultado del ejercicio	0	0	2.834.562.634	-39.139.649	2.795.422.984	0	0	0	0	0	0	2.795.422.984
7.2 - Otro resultado integral	0	0	0	0	0	1.502.958	123.594.201	242.961.468	0	-2.543.907	365.514.721	365.514.721
8. - Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	172.707.320	0	172.707.320	0	0	0	0	0	0	172.707.320
8.1 - Aumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.2 - Reducciones de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.3 - Conversión de pasivos financieros en capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.9 - Dividendos en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.10 - Otros traspasos entre partidas de patrimonio neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.11 - Pagos con instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	0	0	172.707.320	0	172.707.320	0	0	0	0	0	0	172.707.320
9. - Saldo final al 31 de diciembre de 2020	29.191.000.000	7.676.788	2.042.170.830	2.795.366.984	34.036.214.602	5.401.463	1.582.861.465	184.370.208	0	-318.847.060	1.453.786.077	35.490.000.679

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado comparativo

	31/12/2020	31/12/2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	475.270.854	212.890.297
1. Resultado del ejercicio	2.795.366.984	2.834.506.634
2. Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación	-789.825.744	-1.178.634.314
2.1. Amortización	72.133.444	66.175.175
2.2. Diferencias de cambio	62.129.105	52.390.672
2.3. Impuesto a las ganancias	1.059.996.268	1.078.366.665
2.4. Deterioro de activos financieros	91.542.767	-231.578.463
2.5. Deterioro de activos no financieros	23.862.471	1.142.022
2.6. Intereses de instrumentos de deuda a costo amortizado	0	0
2.7. Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	0	0
2.8. Otros ajustes	-2.099.489.801	-2.145.130.384
3. (Aumento) disminución neto de los activos de operación	730.324.880	-1.182.764.441
3.1. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	1.933.758.591
3.2. Costo amortizado (excepto instrumentos de deuda)	1.814.955.989	-3.236.868.119
3.3. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	-2.816.904.163	0
3.4. Opción valor razonable	0	120.345.087
3.5. Otros activos de operación	1.732.273.055	0
4. Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación	-426.792.967	1.306.310.760
4.1. Pasivos financieros a costo amortizado ¹	456.401.159	784.306.314
4.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
4.3. Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	0	0
4.4. Otros pasivos de operación	-883.194.127	522.004.446
5. Cobros/pagos por impuesto a las ganancias	-1.833.802.299	-1.566.528.342
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-10.058.032	22.627.889
6. Pagos	-37.857.539	-37.942.041
6.1. Activos materiales	-28.000.130	-24.758.244
6.2. Activos intangibles	-9.857.409	-13.183.797
6.3. Participaciones	0	0
6.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	0	0
6.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	0	0
6.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0	0
6.7. Otros pagos relacionados con actividades de inversión	0	0
7. Cobros	27.799.507	60.569.929
7.1. Activos materiales	0	0
7.2. Activos intangibles	0	0
7.3. Participaciones	0	0
7.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	16.217.733	48.768.033
7.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	0	0
7.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0	0
7.7. Otros cobros relacionados con actividades de inversión	11.581.774	11.801.896
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-376.827.543	-301.992.315
8. Pagos	-376.827.543	-301.992.315
8.1. Dividendos	0	0
8.2. Pasivos subordinados	0	0
8.3. Amortización de instrumentos de capital propio	0	0
8.4. Adquisición de instrumentos de capital propio	0	0
8.5. Otros pagos relacionados con actividades de financiación	-376.827.543	-301.992.315
9. Cobros	0	0
9.1. Pasivos subordinados	0	0
9.2. Integración de capital	0	0
9.3. Enajenación de instrumentos de capital propio	0	0
9.4. Otros cobros relacionados con actividades de financiación	0	0
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	25.763.524	24.584.096
E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	114.148.803	-41.890.034
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO ²	284.111.422	326.001.457
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO ²	398.260.225	284.111.422
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	73.050.345	51.583.573
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales	216.159.919	152.549.949
Otros activos financieros	109.049.961	79.977.900
(Sobregiros reintegrables a la vista)		0
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	398.260.225	284.111.422

¹ Excepto Pasivos subordinados

² 1.1. Caja y otros disponibles + 1.2.1 BCU Disponible

(cifras en pesos uruguayos)



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. Banco Hipotecario del Uruguay

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado (Ley Nº 4005, de 8 de junio de 1912). Constituye su domicilio en la Av. Daniel Fernández Crespo Nº 1508 en la ciudad de Montevideo. Actúa como empresa de intermediación financiera en la República Oriental del Uruguay, bajo el régimen legal establecido por el Decreto-Ley 15.322, de 17 de setiembre de 1982 y sus modificaciones posteriores.

Los presentes estados se encuentran consolidados con la firma SADUF.

1.2. SADUF

Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. es una sociedad anónima cerrada, domiciliada en la República Oriental del Uruguay, que desde su inicio orientó su actividad en el desarrollo de actividades de promoción y desarrollo inmobiliario.

El capital accionario pertenece en su totalidad al Banco Hipotecario del Uruguay.

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del BHU se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y los criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU) en la Comunicación Nº 2020/241, con las instrucciones particulares que se detallan en el numeral 2.1.14.

Los estados financieros de SADUF se prepararon de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF) a los efectos de la consolidación con la empresa controlante.

2.1.1 Riesgos crediticios – Se aplican los numerales 1 y 2 del literal A de la Comunicación citada anteriormente, donde se disponen los criterios de clasificación, provisión y tratamiento de las garantías computables de los riesgos crediticios:

2.1.1.1 El numeral 1 prevé que los créditos serán dados de baja del Estado de Situación Financiera cuando hayan transcurrido los plazos establecidos para ser considerados morosos, o bien cuando se hayan otorgado quitas o transado con el deudor el desistimiento de acciones de recuperación del crédito o bien cuando las deudas hayan prescripto.

El Anexo 1 establece normas de clasificación contable de las operaciones, normas de clasificación de los créditos en atención a los indicios de agravamiento del riesgo y fija criterios objetivos de pasaje entre las categorías definidas en la misma.

- 2.1.1.2 En aplicación del Anexo 2, se deben reconocer provisiones que neutralicen los riesgos crediticios de acuerdo a las categorías definidas en el Anexo 1. Para ello establece criterios objetivos fijando mínimos y máximos en cada categoría.

Por otro lado, permite a las Instituciones reconocer provisiones generales sobre créditos por el importe estimado por la institución para cubrir pérdidas futuras.

- 2.1.1.3 El Anexo 3 y Anexo 4 establecen los criterios de deducción de las garantías de los créditos a los efectos de determinar el monto sobre el cual aplicar las políticas de provisión.

- 2.1.2** Moneda funcional – El numeral 2 del literal C establece que la moneda funcional es la moneda nacional.

Los dólares de Estados Unidos de América se expresan en moneda nacional aplicando el tipo de cambio financiero cable comprador del cierre del período (1 dólar = 42,34 pesos uruguayos).

- 2.1.3** Reconocimiento de intereses de créditos ganados – De acuerdo al Anexo 5 no se reconocen en el Estado de Resultados las ganancias por devengamiento de intereses de los créditos clasificados en categorías 3, 4 y 5, salvo cuando se cobran en efectivo.

- 2.1.4** Inversiones en instrumentos de patrimonio – Se aplica el método de la participación según lo dispuesto en el numeral 7 del literal A.

- 2.1.5** Intangibles – se valúan de acuerdo al modelo del costo.

- 2.1.6** Propiedad, planta y Equipo – Se valúan de acuerdo al modelo del costo, salvo los inmuebles que se miden a su valor razonable.

- 2.1.7** Propiedades de inversión – Se aplica el modelo del valor razonable.

- 2.1.8** Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento – se mantienen contratos de arrendamiento valuados de acuerdo a la NIIF 16.

- 2.1.9** Reconocimiento de instrumentos financieros – Las compras o ventas de activos financieros se reconocen aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación.

- 2.1.10** Deterioro de Activos no Financieros – Los créditos diversos se informan en el punto 1.15 del Estado de Situación Financiera (ESF) y se provisionan de acuerdo a lo establecido en el anexo 2.

2.1.11 Activos no corrientes en venta y otros activos

El Banco posee una cartera de inmuebles recuperados en defensa de los créditos que garantizaban. Atento a la NE/4/2014/1016, se valúan por el modelo de revaluación, es decir por el valor neto de realización (VNR). En la nota NE/4/2017/2423 se fijó la política de que aquellos inmuebles cuya probabilidad de venta es muy baja y/o difícil de calcular en forma fiable su valor, deberán tener valor cero.

2.1.12 Activos financieros

2.1.12.1 Cartera de créditos hipotecarios – Está compuesta mayoritariamente por créditos hipotecarios y promesas de compraventa a largo plazo; los mismos se miden a costo amortizado.

2.1.12.2 Cartera de Títulos Públicos – Se reconocen por su valor razonable.

2.1.13 Beneficios al Personal – se aplica la NIC 19.

2.1.14 Situaciones no previstas en el Plan de Cuentas del BCU

2.1.14.1 Tratamiento de los créditos reestructurados

De acuerdo a notas de la SSF de 3/1/2011 y 12/12/2011 se procedió a contabilizar y clasificar determinados créditos reestructurados aplicando los siguientes criterios:

Caso	Se contabilizaron en:
Créditos reestructurados antes de la implementación del SIGB (1/5/2008), con atrasos inferiores a 180 días al 30/6/2010 (activados o castigados al momento de la reestructura)	Rubros de créditos vigentes con una categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación N° 2020/241 (9 meses para créditos en moneda nacional)
Reestructuras efectuadas sobre créditos castigados después del 1/5/2008 y antes del 30/6/2010	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas a partir del 1/7/2010 y que hubieren ameritado una clasificación 4 o 5	Dentro de rubros de créditos vigentes con categoría 3 siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación N° 2020/241

Reestructuras efectuadas a partir del 1/7/2010 sobre créditos en cuentas de orden (castigados)	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto contable de los mismos. En el caso de los créditos contabilizados como vigente se clasificaron en categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación N° 2020/241
------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Los créditos reestructurados a partir de 19 de julio de 2011 fueron clasificados y categorizados aplicando el Anexo 1 del marco contable vigente.

De acuerdo a la nota del BCU NE/4/2014/1031, la categoría de riesgo de las operaciones de crédito problemáticas reestructuradas, a la que podrá acceder el deudor se determinará en función del porcentaje de amortización del saldo de la deuda en UR al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo al siguiente cuadro:

Amortización respecto al año 2008	Categoría de riesgo
1% - 20%	3
21% - 30%	2B
31% - 40%	2A
41% - 100%	1C

2.1.14.2 Cálculo de provisiones – A los efectos del cálculo de las provisiones, el Banco considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta. Para la constitución de las provisiones, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas.
- En los casos que no se dispuso de tasación actualizada ésta se determinó en función de un modelo estadístico. Por resolución de la S.I.I.F. de 15 de diciembre de 2005, se autorizó al Banco a utilizar métodos estadísticos para actualizar los valores de tasación. En base a esa autorización se utilizó un método estadístico desarrollado por el Instituto de Estadística de la Facultad de Ciencias Económicas y Administración. El modelo se aplicó por última vez sobre los valores al 30.11.19.

Para aquellos créditos que por limitaciones de información no pudieron ligarse con su respectivo valor de tasación, se asignó un valor de tasación nulo.

2.2 Cambios en las estimaciones contables y errores

No se realizaron cambios en las estimaciones contables, ni se han realizado correcciones de errores de períodos anteriores.

3 HECHOS RELEVANTES

El día 13 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo declaró la emergencia sanitaria en nuestro país debido a la propagación del Coronavirus COVID-19, el cual ha sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Las diferentes medidas adoptadas a nivel mundial han tenido un impacto significativo en la vida cotidiana, así como en la economía mundial, nacional y la de las empresas.

Dentro de este marco, es que se han tomado una serie de medidas con el objetivo de minimizar el impacto sanitario negativo, otorgar a los clientes herramientas que permitan aliviar sus compromisos financieros y asegurar la operatividad, la liquidez y solvencia de la institución.

Amparados en la Comunicación 2020/049 del Banco Central del Uruguay, el Directorio implementó una serie de medidas para atender la situación de nuestros clientes que hubieran podido verse afectados por la pandemia. Las resoluciones fueron las siguientes:

- 323/20 y 337/20: diferir el cobro del 50% de las cuotas correspondientes a los meses de abril y mayo de préstamos vigentes al final de cada proceso amortizante, así como también la remisión al cobro de intereses moratorios por un período de 180 días sobre estos productos.

- 416/20: diferir el cobro del 25% de la cuota correspondiente al mes de junio al final del proceso amortizante de aquellos préstamos que cumplieran con las condiciones establecidas por BCU, así como extender el plazo de exigibilidad de los créditos que al 31 de mayo adeudaran cuotas de los meses de marzo, abril o mayo, creándose un nuevo producto en igual moneda y sin intereses con vencimiento en setiembre 2020.

- 459/20: diferir el cobro del 25% de la cuota correspondiente al mes de julio al final del proceso amortizante.

Por otro lado, de acuerdo a lo establecido en la comunicación N° 2020/179 del BCU, los créditos reestructurados de deudores originados por dificultades financieras vinculadas con la Emergencia Sanitaria, que cumplieran con las condiciones establecidas en la citada comunicación; no fueron considerados como problemáticos. El plazo para realizar reestructuras amparado en estas condiciones fue extendido por las comunicaciones N° 2020/179 y N° 2021/049 hasta el 30 de junio de 2021.

4 SEGMENTOS DE NEGOCIO

El banco ha identificado un único segmento de negocio, la actual Carta Orgánica le otorga un perfil de financiador de la adquisición o construcción de viviendas individuales para personas físicas. Actualmente se conceden créditos hipotecarios a personas o familias, créditos para refacción de vivienda sin garantía y préstamos para la reforma de vivienda con garantía hipotecaria.

Los ingresos de las actividades ordinarias procedentes de las distintas áreas geográficas en las que opera el Banco se agrupan en:

Área	Ingresos de actividades ordinarias 2020	Ingresos de actividades ordinarias 2019
Metropolitana	3.253.947.835	3.407.069.821
Interior	871.809.320	322.758.116
	4.125.757.155	3.729.827.937

(cifras en pesos uruguayos)

Los ingresos de las actividades ordinarias relacionados a intereses devengados de los 20 principales deudores de la institución en pesos uruguayos al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Al 31/12/2020		
RANKING	Intereses devengados por cliente	%
1	1.938.325	0,047%
2	1.465.869	0,036%
3	969.392	0,023%
4	939.014	0,023%
5	895.826	0,022%
6	886.864	0,021%
7	830.117	0,020%
8	746.874	0,018%
9	741.238	0,018%
10	721.580	0,017%
11	693.867	0,017%
12	690.113	0,017%
13	676.795	0,016%
14	675.885	0,016%
15	675.764	0,016%
16	674.721	0,016%
17	649.935	0,016%
18	649.097	0,016%
19	644.380	0,016%
20	640.245	0,016%
Total de Intereses devengados		4.125.757.155

(cifras en pesos uruguayos)

Los ingresos de las actividades ordinarias relacionados a intereses devengados de los 20 principales deudores de la institución en pesos uruguayos al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Al 31/12/2019		
Ciente	Intereses devengados por cliente	%
1	2.077.291	0,045%
2	1.872.952	0,040%
3	1.641.645	0,035%
4	1.551.589	0,033%
5	1.420.774	0,031%
6	1.357.954	0,029%
7	1.353.939	0,029%
8	1.339.130	0,029%
9	1.326.890	0,029%
10	1.313.939	0,028%
11	1.301.622	0,028%
12	1.277.754	0,028%
13	1.262.432	0,027%
14	1.257.742	0,027%
15	1.249.970	0,027%
16	1.075.011	0,023%
17	1.061.566	0,023%
18	1.026.550	0,022%
19	1.019.668	0,022%
20	1.001.689	0,022%
Total de Intereses devengados	3.729.827.937	

(cifras en pesos uruguayos)

5 EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo informados en pesos uruguayos, en el Estado de Flujos de Efectivo Consolidado comprenden la integridad de las siguientes partidas del Estado de Situación Financiera Consolidado:

Concepto	31/12/2020	31/12/2019
Caja y otros disponibles		
- Monedas y billetes	73.050.345	51.583.573
- BCU	216.159.919	152.549.949
- Otros Activos Financieros	109.049.961	79.977.900
TOTAL	398.260.225	284.111.422

(cifras en pesos uruguayos)

6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Composición de los instrumentos financieros

La composición de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral al 31/12/2020 y 31/12/2019 es la siguiente:

CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	VALOR CONTABLE AL 31/12/2020	VALOR CONTABLE AL 31/12/2019
INSTRUMENTOS DE DEUDA	15.477.231.134	12.516.941.319
Banco Central del Uruguay	11.804.166.613	10.287.655.424
Valores públicos nacionales	3.673.064.521	2.229.285.895
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
INTERESES	456.317.740	338.702.417
Banco Central del Uruguay	446.535.275	331.170.314
Valores públicos nacionales	9.782.465	7.532.103
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
TOTAL	15.933.548.874	12.855.643.735

(cifras en pesos uruguayos)

Tanto el BHU como SADUF no poseen instrumentos de deuda valuados a valor razonable con cambio en resultados ni a costo amortizado, y no cuentan con operativa de instrumentos financieros derivados.

La composición de los créditos al sector financiero al 31/12/2020 y 31/12/2019 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR FINANCIERO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2020	Total residentes al 31/12/2019	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2020	Total no residentes al 31/12/2019	Total créditos con el SF al 31/12/2020	Total créditos con el SF al 31/12/2019
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES	0	0	0	0				0		0
Capitales	100.000.000	0	100.000.000	0				0	100.000.000	0
Intereses	120.377	0	120.377	0				0	120.377	0
Deterioro	0	0	0	0				0	0	0
Total	100.120.377	0	100.120.377	0				0	100.120.377	0
COLOCACIÓN VENCIDA				0				0		0
Capitales				0				0		0
Intereses				0				0		0
Deterioro				0				0		0
Total				0				0		0
CRÉDITOS EN GESTIÓN				0				0		0
Capitales				0				0		0
Intereses				0				0		0
Deterioro				0				0		0
Total				0				0		0
CRÉDITOS MOROSOS				0				0		0
Capitales				0				0		0
Intereses				0				0		0
Deterioro				0				0		0
Total				0				0		0

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los créditos al sector no financiero privado y público al 31/12/2020 y 31/12/2019 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2020	Total residentes al 31/12/2019	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2020	Total no residentes al 31/12/2019	Total créditos con el SNF privado al 31/12/20	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2019
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	56.155.565.386	50.234.038	56.205.799.424	53.410.158.438	0	0	0	0	55.751.356.927	53.410.158.438
Intereses	715.010.398	2.202.828	717.213.225	683.722.320	0	0	0	0	658.978.909	683.722.320
Deterioro	-1.996.069.340	-5.747.837	-2.001.817.176	-1.905.498.980	0	0	0	0	-1.917.526.245	-1.905.498.980
Total	54.874.506.444	46.689.029	54.921.195.473	52.188.381.778	0	0	0	0	54.921.195.473	52.188.381.778
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	605.568.126	416.847	605.984.973	424.520.922	0	0	0	0	605.984.973	424.520.922
Intereses	12.751.547	0	12.751.547	5.737.598	0	0	0	0	12.751.547	5.737.598
Deterioro	-103.162.984	-115.711	-103.278.695	-60.827.552	0	0	0	0	-103.278.695	-60.827.552
Total	515.156.689	301.136	515.457.825	369.430.967	0	0	0	0	515.457.825	369.430.967
CRÉDITOS EN GESTIÓN										
Capitales	65.319.590	0	65.319.590	49.170.873	0	0	0	0	65.319.590	49.170.873
Intereses	3.500.823	0	3.500.823	370.208	0	0	0	0	3.500.823	370.208
Deterioro	-13.380.282	0	-13.380.282	-12.659.929	0	0	0	0	-13.380.282	-12.659.929
Total	55.440.131	0	55.440.131	36.881.152	0	0	0	0	55.440.131	36.881.152
CRÉDITOS MOROSOS										
Capitales	354.563.160	161.038	354.724.197	278.587.474	0	0	0	0	354.724.197	278.587.474
Intereses	3.463.648	0	3.463.648	1.548.969	0	0	0	0	3.463.648	1.548.969
Deterioro	-186.447.692		-186.447.692	-144.614.831	0	0	0	0	-186.447.692	-144.614.831
Total	171.579.116	161.038	171.740.154	135.521.612	0	0	0	0	171.740.154	135.521.612

(cifras en pesos uruguayos)

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2020	Total residentes al 31/12/2019	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2020	Total no residentes al 31/12/2019	Total créditos con el SNF público al 31/12/2020	Total créditos con el SNF público al 31/12/2019
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	9.074.455	0	9.074.455	8.750.955	0	0	0	0	9.074.455	8.750.955
Intereses	2.797	0	2.797	3.604	0	0	0	0	2.797	3.604
Deterioro	-8.518.700	0	-8.518.700	-7.910.274	0	0	0	0	-8.518.700	-7.910.274
Total	558.552	0	558.552	844.285	0	0	0	0	558.552	844.285
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS EN GESTIÓN										
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS MOROSOS										
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero privado al 31/12/2020 y 31/12/2019 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de depósito	Residentes		Total residentes al 31/12/2020	Total residentes al 31/12/2019	No residentes		Total no residentes al 31/12/2020	Total no residentes al 31/12/2019	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2020	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2019
	M/N	M/E			M/N	M/E				
Cuentas Corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos a la vista	12.451.052.645	4.528.355	12.455.581.000	11.671.553.688	11.683.783	0	11.683.783	8.255.613	12.467.264.784	11.679.809.301
Cajas de ahorro	3.310.939	0	3.310.939	3.310.939	0	0	0	0	3.310.939	3.310.939
Depósitos a plazo fijo	0	1.601.223	1.601.223	1.411.980	0	0	0	0	1.601.223	1.411.980
Otros	4.314.874.376	34.784.647	4.349.659.023	4.246.418.086	0	0	0	0	4.349.659.023	4.246.418.086
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	16.769.237.960	40.914.225	16.810.152.185	15.922.694.693	10.740.093	0	10.740.093	8.255.613	16.821.835.968	15.930.950.306

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero público al 31/12/2020 y 31/12/2019 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO NACIONAL				
Tipo de depósito	M/N	M/E	Total al 31/12/2020	Total al 31/12/2019
Cuentas Corrientes	0	0	0	0
Depósitos a la vista	1.657.592.110	46.173.040	1.703.765.150	1.194.368.176
Cajas de ahorro	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	2.336.451.633	0	2.336.451.633	2.131.695.923
Otros	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Total	3.994.043.743	46.173.040	4.040.216.783	3.326.064.099

(cifras en pesos uruguayos)

Tanto el BHU como SADUF no poseen depósitos con el sector financiero al 31/12/2020, ni al 31/12/2019.

6.2 Instrumentos de patrimonio

La composición de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	% de participación en capital de sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	6.698.160	5.223.119	3,8462	Vinculada
Bolsa de Comercio S.A.	253.233	225.316	0,1465	Vinculada

(Cifras en pesos uruguayos)

Estos instrumentos se valúan de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2.1.4.

6.3 Transferencias a resultados de ORI

En el período informado se reconocieron ganancias por \$ 245.042.233 (\$ 175.629.406 a diciembre 2019) y pérdidas por \$ 163.765.826 (\$ 166.800.629 a diciembre 2019) correspondientes a la realización de inversiones en Letras de Regulación Monetaria.

6.4 Limitaciones a la libre disponibilidad de instrumentos financieros

En cumplimiento del artículo 104 literal c de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores con fecha 09.10.07 el Banco prendó los derechos emergentes de un depósito a favor del Banco Central del Uruguay, en garantía de las obligaciones eventuales que pudiera asumir con dicha institución y del cumplimiento de las normas que regulan la actividad de fiduciarios financieros.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el monto del depósito es de 2.500.000 unidades indexadas.

7 CONTABILIDAD DE COBERTURA

Ni el BHU ni SADUF cuentan con esta operativa.

8 VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2020 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados				
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	15.933.548.874	15.933.548.874		
Opción valor razonable con cambios en resultados				
Resto de los activos a valor razonable				
TOTAL	15.933.548.874	15.933.548.874	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2019 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	12.855.643.735	12.855.643.735	0	0
Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
Resto de los activos a valor razonable	0	0	0	0
TOTAL	12.855.643.735	12.855.643.735	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 tanto el banco como SADUF no poseen saldos de pasivos financieros valuados a valor razonable.

9 ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

A continuación, se presentan las modificaciones que estos activos tuvieron en el período informado:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2018	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Inicial al 31/12/2019	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2020
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	156.534.411	252.969.456	-184.033.156	35.805.469	261.276.180	150.957.106	-250.100.844	-22.565.792	139.566.650
Bienes desafectados del uso	0				0				0
Otros activos en venta	2.965.556		-556.545	10.810.570	13.219.581		-11.211.128	328.883	2.337.336
TOTAL	159.499.967	252.969.456	-184.589.700	46.616.039	274.495.761	150.957.106	-261.311.973	-22.236.909	141.903.986

(*) Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos. (cifras en pesos uruguayos)

Los bienes adquiridos en recuperación de créditos comprenden únicamente los que han sido incorporados en un período menor a un año. Dentro de otros activos en venta se incluyen los construidos por el banco y otros inmuebles destinados a tal fin.

Los activos no corrientes en venta se encuentran valuados al valor neto de realización (VNR) al cierre del ejercicio según lo expresado en el punto 2.1.11. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere.

10 PARTICIPACIONES Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

A) SUBSIDIARIAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

El banco es propietario del 100% de las acciones de DESARROLLOS URBANÍSTICOS FÉNIX S.A. (SADUF).

SADUF es una sociedad anónima cerrada, domiciliada en la República Oriental del Uruguay, que desde su inicio orientó su actividad en el desarrollo de actividades de promoción y desarrollo inmobiliario.

B) OTRAS PARTES RELACIONADAS

No existen otras partes relacionadas.

11 COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En este período no hubo combinaciones de negocios.

12 ACTIVO INTANGIBLE

Al 31/12/2020 y 31/12/2019 el saldo de activos intangibles corresponde principalmente a gastos de desarrollo en el software GRP.

La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, momento en que se definirá su vida útil.

En el período informado no hubo modificaciones respecto a las restricciones de titularidad de los activos intangibles, ni se afectaron bienes en garantía por el cumplimiento de obligaciones.

La información correspondiente al ejercicio cerrado al 31/12/2020 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	(Amortización acumulada)	(Deterioro)	Saldo contable
Plusvalía				
Software adquirido				
Gastos de desarrollo de software	23.041.206			23.041.206
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

La información correspondiente al ejercicio cerrado al 31/12/19 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	(Amortización acumulada)	(Deterioro)	Saldo contable
Plusvalía				
Software adquirido				
Gastos de desarrollo de software	13.183.797			13.183.797
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

13 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los inmuebles figuran contabilizados a su valor revaluado al 31/12/2020 y comprenden los locales de casa central, sucursales y los apartamentos destinados a vivienda de Gerentes de Sucursales. El valor revaluado es el valor razonable, deducidas las correspondientes amortizaciones acumuladas y deducido el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

El resto de los activos incluidos en propiedad, planta y equipo se encuentran valuados a su costo de adquisición, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La amortización inicia al mes siguiente en que el activo está disponible para su uso y se calcula por el método lineal, en función de la utilidad que se espere que cada grupo de activos definido aporte a la entidad, usando los siguientes porcentajes:

- Inmuebles 2%
- Muebles, útiles 10%
- Instalaciones 10%
- Material de transporte 20%
- Equipos de computación 20%
- Cajas de seguridad y tesoro 2%

En el período informado no hubo modificaciones respecto a las restricciones de titularidad de la propiedad planta y equipo, ni se afectaron nuevos bienes en garantía por el cumplimiento de obligaciones.

No hubo cambios en las estimaciones realizadas referentes a la propiedad, planta y equipo. Los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización de los activos se revisan y ajustan prospectivamente en cada cierre de ejercicio, en caso que sea requerido.

Para la determinación del valor razonable de los inmuebles se contrataron los servicios de un tasador independiente, quien determinó un valor total de los inmuebles de \$ 1.294.719.958 con fecha 31 de diciembre de 2020. El superávit por revaluación generado en el ejercicio 2020 ascendió a \$ 191.024.740 y el total acumulado al 31 de diciembre de 2020 es de \$ 1.210.402.356. De haberse valuado a costo histórico el valor total de los inmuebles sería de \$ 234.635.808 (incluye reexpresión por IPC de los bienes en stock al 31/12/12 hasta esa fecha).

Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados a medida que se incurren, excepto cuando incrementan la vida útil, o la capacidad y eficiencia productiva del bien, caso en el cual se activan.

Un componente de propiedad, planta y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja ante su desafectación o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso. La ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo, calculada como la diferencia entre el valor neto de la disposición y el valor en libros del activo, se incluye en el estado de resultados.

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2020 se muestra en el siguiente cuadro:

	Saldo Inicial	Revaluación año	Aumentos	(Disminuciones)	Saldo Final Valor Bruto	(Saldo Inicial)	(Revaluación Año)	(Amortización Año)	Disminuciones	(Saldo Final Amortización Acumulada)	Saldo Final
Propiedad, Planta y Equipo											
Inmuebles	2.771.385.316	308.424.026	630.540	0	3.080.439.882	-1.605.547.809	-117.399.286	-61.827.444		-1.784.774.539	1.295.665.343
Obras en curso	0				0	0		0		0	0
Muebles y útiles	112.582.626		2.373.141		114.955.767	-92.402.228		-3.243.709		-95.645.937	19.309.830
Instalaciones	36.180.984				36.180.984	0		0		0	36.180.984
Vehículos	1.881.506				1.881.506	-1.536.563		-344.943		-1.881.506	0
Equipo de computación	104.460.412		24.996.449		129.456.861	-95.450.943		-4.329.560		-99.780.503	29.676.359
Caja de seguridad	18.708.522				18.708.522	-2.052.972		-374.170		-2.427.143	16.281.380
Mejoras en inmuebles arrendados	0					0					
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2019 es la siguiente:

	Saldo Inicial	Revaluación año	Aumentos	(Disminuciones)	Saldo Final Valor Bruto	(Saldo Inicial)	(Revaluación Año)	(Amortización Año)	Disminuciones	(Saldo Final Amortización Acumulada)	Saldo Final
Propiedad, Planta y Equipo											
Inmuebles	2.237.818.720	533.431.751	134.845		2.771.385.316	-1.250.179.414	-299.706.324	- 55.662.070		-1.605.547.809	1.165.837.507
Obras en curso	-				-	-				-	-
Muebles y útiles	110.981.942		1.600.684		112.582.626	- 89.073.999	-	3.328.229		- 92.402.228	20.180.397
Instalaciones	25.249.879		10.931.105		36.180.984	-				-	36.180.984
Vehículos	1.881.506				1.881.506	- 1.160.262		376.301		- 1.536.563	344.943
Equipo de computación	103.620.416		839.996		104.460.412	- 90.513.041		4.937.901		- 95.450.943	9.009.470
Caja de seguridad	7.456.910		11.251.613		18.708.522	- 1.885.082		167.891		- 2.052.972	16.655.550
Mejoras en inmuebles arrendados	-					-					
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

14 ACTIVO MATERIAL - OTROS

Las propiedades de inversión y otras inversiones tuvieron las siguientes modificaciones en los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, expresadas en pesos uruguayos:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2018	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo final al 31/12/2019	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2020
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	117.505.244	116.547.184	-102.356.950	129.604.466	261.299.944	185.480.873	-124.827.359	-7.448.231	314.505.226
Propiedades de inversión	76.978.355		-13.327.775	14.958.476	78.609.055		-8.407.000	7.256.903	77.458.958
Activos por derecho de uso	0	12.337.542		-1.702.782	10.634.759			39.223	10.673.982
TOTAL	194.483.599	128.884.725	-115.684.725	142.860.159	350.543.758	185.480.873	-133.234.359	-152.105	402.638.166

(*) Dentro de "Otros" se incluyen: las variaciones por modificaciones en el valor de los activos y las amortizaciones y revaluaciones en el caso de los activos por derechos de uso.

Los bienes adquiridos en recuperación de créditos comprenden aquellos con una antigüedad mayor a 1 año en el patrimonio del banco. Estos bienes se encuentran valuados al valor neto de realización (VNR) al 31/12/20 según lo expresado en el punto 2.1.11. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere.

Las propiedades de inversión se encuentran valuadas al valor razonable determinado a través de una tasación realizada por tasador independiente al cierre de cada ejercicio económico. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere.

Los activos por derechos de uso se valúan de acuerdo a lo expresado en nota 16.

15 IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

15.1 Componentes del impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados

	31/12/2020	31/12/2019
Gasto por impuesto corriente		
Impuesto corriente	1.071.500.315	1.076.706.305
Gasto / (ingreso)	1.071.500.315	1.076.706.305
Impuesto diferido		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	-11.504.047	1.660.359
Gasto / (ingreso)	-11.504.047	1.660.359
Total Gasto / (Ingreso)	1.059.996.268	1.078.366.664
(cifras en pesos uruguayos)		

15.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

		31/12/2020	31/12/2019
Resultados antes de impuestos (pérdida)		3.855.363.252	3.912.873.298
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	963.840.813	978.218.325
Perdida por Impuesto al patrimonio		134.625.000	132.947.901
Renta no gravada y gastos asociados		-163.882.143	-28.535.500
Gastos no admitidos y otros		125.412.597	-4.264.062
Impuesto a la renta		1.059.996.268	1.078.366.664
(cifras en pesos uruguayos)			

15.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	Saldos iniciales 1/1/2019	Movimiento del período	Saldos 31/12/2019	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2020
Inmuebles	40.916.613	39.413.133	80.329.746	-32.883.623	47.446.123
Propiedad, planta y equipo	187.444.081	48.529.326	235.973.407	35.427.530	271.400.937
Previsiones no admitidas	0	0	0	0	0
Valores publicos nacionales	0	0	0	0	0
Débitos representados por valores negociables	0	0	0	0	0
Impuesto diferido reconocido en el patrimonio	228.360.695	87.942.458	316.303.153	2.543.907	318.847.060
(cifras en pesos uruguayos)					

15.4 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos correspondientes al impuesto a la renta diferido son atribuibles según el siguiente detalle al 31/12/2020 y al 31/12/2019:

	Al 31/12/2020			Al 31/12/2019		
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles		41.511	41.511		33.009.864	33.009.864
Propiedad, planta y equipo		214.207.006	214.207.006		188.455.645	188.455.645
Previsiones no admitidas	-265.699.238		-265.699.238	-257.702.745		-257.702.745
Valores publicos nacionales	3.905.182		3.905.182	-1.261.695		-1.261.695
Débitos representados por valores negociables		96.729.623	96.729.623		95.801.808	95.801.808
Ajuste valuacion M/E			0	-78.926	0	-78.926
Ajuste según NIIF 16		173.914	173.914		94.185	94.185
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	-261.794.057	311.152.053	49.357.996	-259.043.366	317.361.502	58.318.136

(cifras en pesos uruguayos)

15.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldo inicial			Reconocido en			Saldo final
	1/1/2019	Resultados	Patrimonio	31/12/2019	Resultados	Patrimonio	31/12/2020
Inmuebles	-28.526.565	22.123.296	39.413.133	33.009.864	-84.730	-32.883.623	41.511
Propiedad, planta y equipo	148.195.396	-8.269.077	48.529.326	188.455.645	-9.676.169	35.427.530	214.207.006
Previsiones no admitidas	-257.038.010	-664.734		-257.702.745	-7.996.494		-265.699.239
Valores publicos nacionales	-2.318.013	1.056.318		-1.261.695	5.166.877		3.905.182
Débitos representados por valores negociables	108.373.909	-12.572.101		95.801.808	927.815		96.729.622
Ajuste valuacion M/E	28.601	-107.527		-78.926	78.926		0
Ajuste según NIIF 16		94.185		94.185	79.729		173.914
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	-31.284.682	1.660.359	87.942.458	58.318.136	-11.504.047	2.543.907	49.357.996

(cifras en pesos uruguayos)

La NIC 12 establece que debe reconocerse un activo por impuesto diferido, siempre que se puedan compensar, con ganancias fiscales de ejercicios posteriores, pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, pero sólo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales cargar esas pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

La institución no prevé, para los siguientes ejercicios en sus proyecciones financieras, la ocurrencia de pérdidas tales que no permitan la deducción del saldo.

16 ARRENDAMIENTOS

16.1 Arrendatarios

El BHU aplica en aquellos contratos en los que es arrendatario la NIIF 16. Esta norma requiere el reconocimiento de un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para algunos contratos, existiendo exenciones para los arrendamientos que son a corto plazo y de activos de bajo valor, según criterios del regulador.

El banco aplica la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019, tras esta adopción, el banco reconoció un activo por derecho de uso y un pasivo de igual valor, para cada contrato afectado. Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero se carga a una pérdida. El activo por derecho de uso se deprecia tomando en consideración el plazo del arrendamiento.

El plazo de arrendamiento de cada activo se estimó considerando los plazos de renovación de los contratos.

El Importe neto en libros de activos por derecho de uso al 31/12/2020 y 31/12/2019 es el siguiente:

ACTIVO POR DERECHO DE USO	VALOR NETO 30/12/20	VALOR NETO 31/12/19
arrendamiento de inmuebles	4.782.794	4.598.097
arrendamiento sistema de energía	79.909	310.814
arrendamiento de alojamiento en datacenter	5.811.279	5.725.849
	10.673.982	10.634.759

(cifras en pesos uruguayos)

A continuación, se expone una conciliación entre los pagos futuros y el valor presente del pasivo por arrendamiento financiero:

PASIVO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL 31/12/2020	arrendamiento de inmuebles	arrendamiento sistema de energía	arrendamiento de alojamiento en datacenter
pagos futuros	6.433.435	60.695	7.005.639
(costo financiero)	-2.048.378	-5.565	-1.467.499
Valor Presente al 31/12/20	4.385.057	55.130	5.538.141

PASIVO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL 31/12/2019	arrendamiento de inmuebles	arrendamiento sistema de energía	arrendamiento de alojamiento en datacenter
pagos futuros	6.749.634	288.500	7.041.878
(costo financiero)	-2.335.907	-22.200	-1.463.885
Valor Presente al 31/12/2019	4.413.727	266.300	5.577.992

(cifras en pesos uruguayos)

16.2 Arrendadores

El banco arrienda bienes inmuebles, cuyas condiciones se estipulan en cada uno de los contratos individuales.

El monto total de arrendamientos cobrados por el banco en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020 fue \$ 11.581.774 (\$ 11.801.896 por igual período de 2019) y han sido reconocidos como ganancia en el Estado de Resultados.

17 DÉBITOS REPRESENTADOS POR VALORES NEGOCIABLES

A continuación, se informan los instrumentos de deuda emitidos por el BHU:

Concepto	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Certificados de depósitos sector financiero		0
Certificados de depósitos sector no financiero	9.995.033.265	9.143.048.821
Notas de crédito hipotecarias		
Obligaciones negociables	1.700.018.106	1.565.818.507
Otros débitos representados por valores negociables	2.315.395.617	2.173.107.897
Acreedores por intereses	365.792.230	302.139.829
Total	14.376.239.218	13.184.115.055

(cifras en pesos uruguayos)

18 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición de otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Concepto	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Provisiones por otros compromisos contingentes	82.606	194.375
Total	82.606	194.375

(cifras en pesos uruguayos)

19 CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Los juicios y otras acciones legales en las que el banco se encuentra involucrado han sido reconocidos como pasivo dentro del Estado de Situación Financiera Consolidado.

A continuación, se expone un detalle de los riesgos y compromisos contingentes:

	Saldos al 31/12/2020	Saldos al 31/12/19
Riesgos contingentes	0	0
Garantías financieras por avales		
Otras garantías financieras		
Activos afectados a obligaciones de terceros		
Créditos documentarios emitidos		
Créditos documentarios confirmados		
Otros riesgos contingentes		
Compromisos contingentes	2.322.962	10.177.063
Líneas de crédito acordadas sector financiero		
Líneas de crédito acordadas sector no financiero	2.322.962	10.177.063
Préstamos a utilizar mediante tarjeta de crédito		
Otros compromisos contingentes		

(cifras en pesos uruguayos)

20 OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se han emitido obligaciones subordinadas.

21 PATRIMONIO

Capital

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado, su capital integrado al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$29.191.000.000.

SADUF S.A. es una sociedad anónima cerrada, su capital integrado al 31 de diciembre de 2020 asciende a \$125.386.811 y mantiene aportes a capitalizar por \$120.000.000.

Reservas

El saldo de \$7.676.788 corresponde a la constitución de la reserva por exoneración para inversiones art. 447, ley 15.903.

22 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Las políticas contables adoptadas para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias, son las siguientes:

- Los ingresos y gastos asociados a las principales operaciones y actividades del Banco se reconocen en función del principio de lo devengado, aplicando el método del interés efectivo, a excepción de los créditos clasificados en categoría 3 (deudores con capacidad de pago comprometida), 4 (deudores con capacidad de pago muy comprometida) y 5 (deudores irrecuperables), de acuerdo a lo mencionado en la nota 2.1.1. De acuerdo a las normas vigentes de Banco Central del Uruguay, cuando deba clasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros no percibidos, no se reconocen como ganancias por intereses, en su lugar se registran en cuentas regularizadoras de activo “Productos financieros en suspenso”, tal como se detalla en nota 2.1.3.
- Los ingresos y gastos por comisiones son reconocidos en resultados, de acuerdo con su naturaleza, en la medida que se devengan.
- Los costos de transacción y cualquier otro gasto que se incurra en relación a los créditos otorgados, son imputados a resultados en el momento en que se concreta la operación.

23 INTERESES Y REAJUSTES

A continuación, se detallan los ingresos y gastos por concepto de intereses y reajustes:

	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Ingresos por intereses y reajustes		
Colocaciones Banco Central del Uruguay	131.829.021	115.290.449
Créditos sector financiero	10.031.029	13.706.552
Créditos sector no financiero	7.717.873.176	7.306.863.451
Créditos sector no financiero público	36.422	28.675
Instrumentos de deuda valor razonable	1.015.214.564	748.482.967
Instrumentos de deuda costo amortizado	0	0
Ganancias por reajustes de pasivo	48.193.498	69.184.997
TOTAL	8.923.177.710	8.253.557.091
Gastos por intereses y reajustes		
Obligaciones Banco Central del Uruguay	0	-2.611.165
Depósitos sector financiero	0	-59.958
Depósitos sectores no financiero privado	-1.402.185.970	-1.333.889.027
Depósitos sector no financiero público	-285.181.473	-238.293.895
Débitos representados por valores negociables sector financiero	0	0
Débitos representados por valores negociables sector no financiero privado	-1.640.602.073	-1.376.248.709
Débitos representados por valores negociables sector no financiero público	0	0
Pasivos subordinados	0	0
Otros	-105.759.588	-141.230.952
TOTAL	-3.433.729.105	-3.092.333.706

(cifras en pesos uruguayos)

Los intereses que no fueron reconocidos en el Estado de Resultados por encontrarse suspendidos, según lo establecido en el punto 2.1.3, ascendieron a \$ 492.255.111 en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020. Durante igual período del año 2019 el monto ascendió a \$ 505.052.632.

24 RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL

En el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020 tanto el BHU como SADUF no han recibido dividendos, al igual que en idéntico período del 2019.

25 COMISIONES

A continuación, se presentan los saldos en materia de comisiones ganadas y perdidas del período informado:

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2020	SALDO AL 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2020	SALDO AL 31/12/2019
COMISIONES GANADAS				
Administración de cuentas	0	0		
Negocios rurales	0	0		
Negocios con el exterior	0	0		
Giros, transferencias y órdenes de pago	41.659	166.275	87.172	184.726
Tarjetas de crédito	0	0		
Tarjetas de débito	0	0		
Administración de valores	16.420.925	24.693.776	371.241	202.145
Custodia	0	0		
Garantías otorgadas	0	0		
Cajas de seguridad	0	0		
Otras	255.275.995	287.215.147	353.926	333.733
TOTAL	271.738.580	312.075.198	812.339	720.604
COMISIONES PERDIDAS				
Negocios con el exterior	0	0	0	0
Corretajes	0	0	0	0
Negocios rurales	0	0	0	0
Otras	-296.762	-577.147	0	0
TOTAL	-296.762	-577.147	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

26 RESULTADOS DE OPERACIONES FINANCIERAS

A continuación, se presenta un detalle de los resultados de operaciones financieras generados en el período informado:

Concepto	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
Opción valor razonables	339.885.214	167.824.882
Ajustes de reclasificación	0	0
Otros	10.793.533	8.166.806
TOTAL	350.678.746	175.991.688

(cifras en pesos uruguayos)

27 DIFERENCIAS DE CAMBIO

Las diferencias de cambio generadas en el período comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2020 e igual período del año 2019 son las siguientes:

	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Diferencias de cambio por valuación		
Activos	38.918.417	45.099.998
Pasivos	-101.047.522	-97.490.669
TOTAL	-62.129.105	-52.390.672
	Saldo al 30/06/2020	Saldo al 31/12/2019
Diferencias de cambio por operaciones		
Ganancias	32.436.218	28.623.368
Pérdidas	-17.057.501	-11.379.814
TOTAL	15.378.717	17.243.554

(cifras en pesos uruguayos)

28 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El BHU otorga los siguientes beneficios de largo plazo y post empleo a:

- Funcionarios: 30 días de licencia al cumplir 25 años de antigüedad,
- Afiliados a la ex caja colectiva (funcionarios BHU, funcionarios ANV Ley N° 18.125 y jubilados de ambos regímenes que opten por mantener afiliación): obsequio de 25 UR al cumplir 25 años de antigüedad en el sistema, subsidio de 15 UR por fallecimiento del funcionario/jubilado, subsidio de 15 UR por fallecimiento de familiares de primer grado de consanguinidad,
- Pago de emergencia móvil a jubilados BHU que integren el convenio de clínica médica, pago de reintegro de asistencia médica a cónyuges e hijos menores de 18 años y/o personas a cargo.

A continuación, se exponen los saldos del pasivo y otros resultados integrales, expresados en moneda de origen, reconocidos al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Provisión Licencia 25 años	UI	2.106.600	2.354.600
Provisión Caja Colectiva	UR	19.435	16.962
Provisión Beneficio emergencia móvil y reintegro asistencia médica	UI	24.959.000	22.134.200
Otros resultados Integrales - Beneficios empleados	Pesos	0	0

Los aportes al plan por parte de los beneficiarios en el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 son \$ 6.626.742 (\$ 5.720.223 en igual período de 2019).

El saldo necesario para cubrir el pago de beneficios es aportado por la institución en el momento que se realizan los mismos.

Por otro lado, durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 se abonaron beneficios por \$ 3.664.929 (\$ 4.273.114 en igual período de 2019).

Los principales supuestos actuariales utilizados en los cálculos comprenden: tasa de interés efectiva anual en UR de 1,5%, tabla de mortalidad anual según normativa BCU, sueldos ajustables por IPC, tasa de movilidad salarial real anual de 1,88%, única causal de decremento es el fallecimiento, edad de jubilación ambos sexos 62 años, pago de los beneficios último día del mes en que cumple causal.

29 PAGOS BASADOS EN ACCIONES

En el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 no se realizaron pagos basados en acciones, de igual manera que en igual período del año anterior.

30 GASTOS DE PERSONAL Y GENERALES

A continuación, se detallan los principales componentes de los referidos conceptos del Estado de Resultados Consolidado:

Gastos de personal	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Remuneraciones	-578.337.835	-584.937.589
Remuneraciones a directores y síndicos	-4.560.555	-2.359.716
Beneficios monetarios y no monetarios	0	0
Participación en ganancias	0	0
Retribuciones basadas en acciones	0	0
Aportaciones a la seguridad social	-402.122.496	-383.972.540
Contribuciones a planes de beneficio post empleo	1.186.581	79.694.954
Otros	-559.514	0
TOTAL	-984.393.819	-891.574.892
Gastos generales	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Amortizaciones	-72.133.444	-66.175.175
Seguros	-4.159.643	-5.940.261
Corretajes, giros, transferencias, órdenes de pagos y otros gastos	0	0
Impuestos, tasas y contribuciones	-708.738.614	-706.629.181
Alquiler de bienes inmuebles	-99	-86.468
Publicidad	-89.716	-12.576.909
Honorarios profesionales	-30.055.085	-46.543.137
Gastos de representación	-674.835	-2.070.985
Fondo de garantía de depósitos	-28.935.004	-25.918.561
Pérdidas por juicios	-39.126.541	-130.752.324
Otros	-304.620.408	-321.101.021
TOTAL	-1.188.533.390	-1.317.794.022

(cifras en pesos uruguayos)

31 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El deterioro neto (constitución y desafectación) de valor de los activos no financieros reconocido en el período, se compone de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Contingencias	151.150	395.364
Créditos diversos	-24.013.621	-1.537.386
TOTAL	-23.862.471	-1.142.022

(cifras en pesos uruguayos)

La forma de cálculo para ambos conceptos surge de lo expuesto en la nota 34.1. Los créditos diversos se provisionan de acuerdo a la cadencia dada en la nota 2.1.10.

32 OTROS RESULTADOS

A continuación, se presentan los principales componentes por este concepto en el período:

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2020	SALDO AL 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2020	SALDO AL 31/12/2019
Otros resultados	22.219.093	90.421.723	-77.053	13.839.188
Ganancias	155.827.709	217.258.509	194.157	13.839.188
Ajustes de provisiones por litigios	108.971.454	132.236.417	0	8.590.314
Resultados asociados a ventas e incorporaciones de inmuebles	10.509.379	18.607.151	0	0
Alquileres	11.581.774	11.801.896	0	0
Gastos cobrados a DGI y otros	7.852.343	10.407.570	0	0
Otras	16.912.759	44.205.475	194.157	5.248.874
Pérdidas	-133.608.616	-126.836.786	-271.210	0
Perdida por Incorporación de Inmuebles	-16.647.772	-51.041.296	0	0
Reajustes	-41.243.198	-48.404.769	0	0
Reajustes otros pasivos	-11.216.110	-11.547.429	0	0
Perdida por valor de mercado de inmuebles	-16.397.619	-5.310.524	0	0
Otras	-48.103.917	-10.532.768	-271.210	0

(cifras en pesos uruguayos)

33 OPERACIONES DISCONTINUADAS

Durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2020 no hubo resultados asociados a operaciones discontinuadas, al igual que en el mismo período del año 2019.

34 RIESGOS QUE SURGEN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Banco Hipotecario del Uruguay cuenta con un esquema de gerenciamiento y control formalizado para la administración de los riesgos.

Los riesgos asociados a los instrumentos financieros son los riesgos de crédito, de mercado (tasa de interés estructural, tasa de interés de cartera de valores, de bienes raíces y de tipo de cambio) y de liquidez.

Respondiendo a este esquema organizativo de los riesgos, el BHU cuenta con manuales aprobados y actualizados para la gestión de sus riesgos.

RIESGO DE CRÉDITO

Respecto del riesgo de crédito al sector no financiero, la actual Carta Orgánica del Banco le otorga un perfil de financiador de la adquisición o construcción de viviendas individuales para personas físicas, por lo que los riesgos que el Banco ha comenzado a tomar a partir de 2008 tienen la forma de créditos hipotecarios a personas o familias. La política de créditos define que en ningún caso el monto del préstamo podrá superar el 90% del “valor de la propiedad”, del “proyecto de construcción”, ni los 25 años de plazo de concesión. A inicios de 2020 el BHU lanzó un nuevo producto de financiamiento del 100% del valor del inmueble (más seguro de vida para ahorristas), pero hipotecando un inmueble adicional de forma que la financiación máxima no podrá superar el porcentaje máximo de financiación de acuerdo al perfil (en todos los casos menor o igual al 90%), considerando el valor total de ambos bienes (relación: préstamo/ valor de los inmuebles). El estudio de la capacidad de pago se complementa con la conducta de pago del cliente y el estudio material del objeto de crédito, de modo de asegurar la capacidad y voluntad de repago y de generar las condiciones para una adecuada alineación de incentivos, en consonancia con las mejores prácticas.

Para su monitoreo, se realizan estudios periódicos de comportamiento de pago y morosidad de los grupos de deudores con el fin de segmentar la cartera en subgrupos que permitan identificar patrones de riesgo y comportamiento de pagos de grupos y subgrupos de clientes. Dichos patrones son utilizados para la redefinición de los grupos de clientes.

La combinación de acciones de generación de cartera sana con políticas claras y definidas y el tratamiento de la cartera con problemas de pago determinó que el BHU lograra reducir significativamente la morosidad en los últimos años. En 2020 pese a los efectos de la pandemia, el BHU ha logrado mantener sus niveles de impago en niveles muy reducidos a partir de acciones concretas de gestión y aplicación de medidas al amparo de la Comunicación 2020/049. De hecho, aún en un contexto económico complejo como el experimentado en 2020 los niveles de morosidad se mantuvieron controlados y a cierre de año se situaron en 1,66%. Particularmente, a nivel de la cartera hipotecaria en UI la morosidad del BHU se ubicó en 0,7%, por debajo del 1% registrado a nivel de la banca privada para esos créditos. Adicionalmente, en términos de gestión de riesgo de crédito se establecen límites de exposición individual y por agente de retención de haberes y con el Sector Financiero y Otras Instituciones y se cuenta con herramientas de medición y monitoreo periódico para estas exposiciones. Por el momento el Banco no dispone de la información sobre la *duration* de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable, discriminando por moneda relevante.

RIESGOS DE MERCADO

Dado que por Carta Orgánica el BHU sólo puede adquirir valores del Gobierno Nacional, el riesgo de crédito asociado a instrumentos financieros de la cartera de valores se limita al riesgo país de Uruguay. Se cuenta con VaR diario para el riesgo de tasa de interés de cartera de valores y a la fecha se cuenta con análisis de Backtesting del VaR de la cartera de valores. Adicionalmente se realiza de forma (al menos) semestral un ejercicio de estrés de cartera de valores, simulando shocks en las tasas de interés de referencia. En 2020 se realizaron cuatro ejercicios de estrés de cartera de valores a partir del deterioro del escenario macroeconómico verificado a partir de los efectos de la pandemia.

En cuanto a riesgo tipo de cambio, dado que la operativa es en pesos uruguayos y unidades de cuenta expresadas en esa moneda, es muy reducido.

Las herramientas de medición y gestión de riesgo de tasa de interés estructural incluyen las brechas temporales por perspectiva y moneda. Este análisis consiste en la calendarización de los flujos de ingresos y egresos de activos y pasivos por bandas temporales, que se elabora y reporta con una periodicidad trimestral.

Se generan movimientos en la tasa de interés (de acuerdo a los lineamientos de Basilea) con los cuales se mide el posible impacto en el Valor Económico de la institución ante cambios en las tasas de interés de mercado. A su vez, se cuenta con una herramienta que permite sistematizar los gaps resumidos, aplicar análisis de variación de la tasa de interés y su impacto sobre el margen financiero.

Cabe mencionar que para el caso de BHU en otros riesgos de mercado se considera únicamente riesgo de bienes raíces (desvalorización de inmuebles recuperados y a la venta), ya que no le aplican riesgo de acciones ni mercancías.

RIESGO DE LIQUIDEZ

El Banco se maneja con políticas de liquidez conservadoras aprobadas por el Directorio, y se supervisan a partir de los presupuestos y proyecciones de ratios de liquidez y de reportes trimestrales de riesgo de liquidez (gaps de liquidez por bandas temporales). Se cuenta con un vector de estructuralidad de depósitos sin vencimiento actualizado a 2019. El riesgo país asociado a la dimensión pasiva de liquidez (depósito de no residentes) es prácticamente irrelevante. En 2019 se rediseñó el Plan de Contingencia de Liquidez, adecuándolo a las nuevas exigencias de los EMG, al tiempo que se efectivizó a partir de 2020 el análisis de estrés de liquidez desde la óptica de brechas, simulando escenarios de crisis sistémica e idiosincrática y analizando sus posibles consecuencias y eventuales medidas paliativas. La institución no maneja instrumentos financieros de terceros.

Durante el transcurso de 2020 las pérdidas derivadas del riesgo de crédito y de los riesgos de mercado no han sido significativas, aún en medio del deterioro de las condiciones macroeconómicas y no se verificaron perforaciones de los límites de apetito al riesgo definidos por la institución.

El BHU cuenta con un informe de Gobierno corporativo que es publicado anualmente de acuerdo al artículo 477 de la RNRCFSF disponible en la página web de la institución, a lo que se agrega el informe de Disciplina de Mercado (artículo 477.1 de la RNRCFSF) de actualización trimestral y cuya primera publicación correspondió a la información cerrada a 2018.

1) Riesgo de crédito

La cartera de créditos ha sido clasificada en base al Anexo 1 de la Comunicación N° 2020/241.

El BHU ha constituido provisiones específicas y estadísticas para cubrir las eventuales pérdidas derivadas de la incobrabilidad de los créditos, de acuerdo con el Anexo 2 de la Comunicación mencionada anteriormente. A efectos de la determinación del monto a provisionar, se han deducido las garantías computables admitidas por los Anexos 3 y 4 de la referida Comunicación.

A continuación, se expone información referente a la calidad crediticia de los créditos y riesgos y compromisos contingentes

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR NO FINANCIERO							
Riesgos clasificados en:	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgo	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2020
					% mínimo	Importe	
1A				0	0%	0	0
1C	44.442.935.052	99.578.971	2.013.523	44.544.527.546	0,5% < 1,5%	-794.579.098	43.749.948.448
2A	5.223.521.102	3.801.981	0	5.227.323.083	1,5% < 3%	-71.361.184	5.155.961.899
2B	3.240.506.659	1.281.959	0	3.241.788.618	3% < 17%	-185.756.662	3.056.031.957
3	4.306.405.682	5.317.351	309.439	4.312.032.472	17% < 50%	-912.485.297	3.399.547.175
4	292.746.737	0	0	292.746.737	50% < 100%	-131.097.728	161.649.009
5	497.405.895	1.800.203	0	499.206.098	100%	-246.527.716	252.678.382
Total	58.003.521.127	111.780.466	2.322.962	58.117.624.555		-2.341.807.684	55.775.816.871

(cifras en pesos uruguayos)

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR NO FINANCIERO							
Riesgos clasificados en:	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgo	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2019
					% mínimo	Importe	
1A	0	0	0	0	0%	0	0
1C	41.483.118.023	88.461.462	9.595.832	41.581.175.317	0,5% < 1,5%	-704.939.859	40.876.235.457
2A	4.962.296.767	6.192.733	87.901	4.968.577.401	1,5% < 3%	-75.441.211	4.893.136.190
2B	3.472.108.211	2.318.232	88.416	3.474.514.859	3% < 17%	-240.876.405	3.233.638.454
3	4.321.356.116	4.794.667	404.913	4.326.555.696	17% < 50%	-836.733.329	3.489.822.367
4	271.874.010	701.721	0	272.575.731	50% < 100%	-104.697.433	167.878.298
5	401.496.901	1.452.204	0	402.949.105	100%	-176.094.908	226.854.197
Total	54.912.250.028	103.921.019	10.177.063	55.026.348.109		-2.138.783.145	52.887.564.965

(cifras en pesos uruguayos)

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR FINANCIERO								
Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista m/n	Colocaciones vista m/e	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2020
						% mínimo	Importe	
1A	40.570.039	175.589.880	17.766.955		233.926.874	0%	0	233.926.874
1B					0	0,2% < 0,5%	0	0
1C	29.700.556	4.158.833	100.120.377		133.979.766	0,5% < 1,5%	0	133.979.766
2A					0	1,5% < 3%	0	0
2B						3% < 17%	0	0
3						17% < 50%	0	0
4						50% < 100%	0	0
5						100%	0	0
Total	70.270.595	179.748.713	117.887.332	0	367.906.640		0	367.906.640

(cifras en pesos uruguayos)

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR FINANCIERO								
Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista m/n	Colocaciones vista m/e	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2019
						% mínimo	Importe	
1A	5.136.823	147.413.127	18.140.754		170.690.703	0%	0	170.690.703
1B						0,2% < 0,5%		
1C	52.569.159	6.643.290			59.212.449	0,5% < 1,5%		59.212.449
2A						1,5% < 3%		
2B						3% < 17%		
3						17% < 50%		
4						50% < 100%		
5						100%		
Total	57.705.982	154.056.416	18.140.754	0	229.903.152		0	229.903.152

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2020								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A								
1C	44.408.778.446	-769.742.119	0	0	133.735.578	-24.806.978	2.013.523	-30.001
2A	5.227.194.899	-71.359.257	0	0	128.184	-1.927	0	0
2B	3.241.786.398	-185.756.631	0	0	2.220	-31	0	0
3	3.703.624.401	-811.493.642	608.056.462	-100.933.624	42.170	-5.426	309.439	-52.605
4	222.383.328	-118.841.890	70.353.266	-12.255.838	10.142	0	0	0
5	128.322.428	-53.142.337	367.335.050	-189.917.207	3.548.620	-3.468.173	0	0
Total	56.932.089.901	-2.010.335.876	1.045.744.778	-303.106.669	137.466.914	-28.282.534	2.322.962	-82.606

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2019								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A								
1C	41.423.610.464	-702.614.429	0	0	147.969.021	-2.203.862	9.595.832	-121.569
2A	4.968.488.856	-75.439.883	0	0	644	-10	87.901	-1.319
2B	3.474.399.625	-240.872.948	0	0	26.818	-805	88.416	-2.652
3	3.919.435.773	-779.187.180	406.553.743	-57.456.641	161.267	-20.673	404.913	-68.835
4	219.290.215	-93.097.853	53.242.043	-11.591.180	43.473	-8.400	0	0
5	97.410.383	-22.196.962	300.140.259	-149.054.492	5.398.463	-4.843.454	0	0
Total	54.102.635.317	-1.913.409.254	759.936.045	-218.102.312	153.599.686	-7.077.203	10.177.063	-194.375

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2020						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	216.159.919	17.766.955				233.926.874
1B						0
1C	33.859.389					33.859.389
2A						0
2B						0
3						0
4						0
5						0
Total	250.019.308	17.766.955	0	0	0	267.786.263

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2019						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	152.549.949	18.140.754				170.690.703
1B						0
1C	59.212.449					59.212.449
2A						0
2B						0
3						0
4						0
5						0
Total	211.762.398	18.140.754	0	0	0	229.903.152

(cifras en pesos uruguayos)

OPERACIONES DE CRÉDITOS REESTRUCTURADAS				
Colocaciones reestructuradas	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2020	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019
Créditos vigentes	268	330	3.703.159.469	3.469.707.283
Créditos vencidos	3	2	146.570.455	119.854.925
TOTAL	271	332	3.849.729.924	3.589.562.208

(cifras en pesos uruguayos)

COLATERALES DE PRÉSTAMOS						
Colaterales	Computable al 31/12/2020	No computable al 31/12/2020	Computable al 31/12/19	No computable al 31/12/19	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/19
Prenda de depósitos de dinero en efectivo						
Prenda de depósitos de valores públicos nacionales						
Prenda de derechos crediticios por venta de bienes o servicios al Estado						
Prenda de depósitos de valores públicos no nacionales						
Prenda de depósitos de valores privados						
Prenda con desplazamiento de mercaderías de fácil realización						
Prenda de vehículos de carga y de vehículos habilitados para transporte de pasajeros						
Prenda de ovinos, bovinos, equinos y porcinos						
Prenda de bosques con destino a la producción de madera o celulosa						
Prenda sobre maquinaria agrícola						
Otras prendas						
Hipoteca sobre inmuebles	49.821.047.447	48.113.216.063	51.103.737.106	44.839.612.829	97.934.263.510	95.943.349.935
Fideicomisos de garantía constituidos en el país a los que sean transferidos los bienes antes detallados						
Maquinaria agrícola, vehículos de carga y vehículos habilitados para transporte de pasajeros otorgados en arrendamiento financiero						
Cesiones en garantía sobre depósitos de dinero en efectivo y valores						
Finanzas solidarias, cartas de crédito standby y garantías independientes a primera demanda otorgadas por bancos del exterior						
Cesiones de créditos documentarios irrevocable y letras de cambio avaladas por bancos del exterior						
Créditos amparados por Fondos de Garantía						
Otras garantías		3.353.351.309		3.389.865.227	3.353.351.309	3.389.865.227

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO al 31/12/2020						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos vigentes al sector no financiero	1.913.409.254	879.345.705	1.026.403.183	0	243.984.100	2.010.335.876
Créditos diversos	7.077.203	28.876.762	4.863.142	0	-2.808.290	28.282.534
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	60.827.552	177.710.973	26.712.015	0	-108.547.815	103.278.695
Créditos en gestión	12.659.929	37.293.693	12.350.359	0	-24.222.981	13.380.282
Créditos morosos	144.614.831	98.710.470	35.827.235	67.966.974	46.916.599	186.447.692
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	194.375	90.393	241.543	0	39.381	82.606
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.290.658.809	0	0	0	2.466.299	1.293.125.108
Totales	3.429.441.953	1.222.027.996	1.106.397.477	67.966.974	157.827.293	3.634.932.792

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO AL 31/12/2019						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos vigentes al sector no financiero	1.995.827.703	654.281.532	931.279.785	0	194.579.805	1.913.409.254
Créditos diversos	7.073.665	9.261.625	7.724.239	0	-1.533.847	7.077.203
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	60.799.440	107.809.083	55.595.959	0	-52.185.012	60.827.552
Créditos en gestión	7.973.918	21.731.298	4.281.003	0	-12.764.284	12.659.929
Créditos morosos	195.365.065	47.152.122	71.395.751	114.428.044	87.921.440	144.614.831
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	736.946	223.964	619.329	0	-147.207	194.375
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.288.221.096	0	0	0	2.437.713	1.290.658.809
Totales	3.555.997.832	840.459.625	1.070.896.067	114.428.044	218.308.606	3.429.441.953

(cifras en pesos uruguayos)

A continuación, se expone información referente a la concentración de riesgos:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2020								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	95.825.094	0,17%	40.627.811	4,27%	0	0,00%	136.452.905	0,24%
50 Mayores riesgos	434.557.988	0,76%	48.728.129	5,12%	0	0,00%	483.286.117	0,83%
100 Mayores riesgos	766.951.051	1,35%	84.462.959	8,88%	0	0,00%	851.414.010	1,47%
Total de la cartera	56.932.089.901	100%	1.045.744.778	100%	2.322.962	100%	57.980.157.641	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2019								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	109.813.573	0,20%	20.591.816	3,09%	0	0,00%	130.405.388	0,24%
50 Mayores riesgos	429.588.440	0,79%	27.310.012	4,10%	0	0,00%	456.898.452	0,83%
100 Mayores riesgos	750.360.734	1,39%	51.051.226	7,66%	0	0,00%	801.411.960	1,46%
Total de la cartera	54.102.635.317	100%	759.936.044	100%	10.177.063	100%	54.872.748.424	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vencidos	Diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Saldo al 31/12/2020
Sector Público	9.074.455	0	97.892.537		106.966.992
Agropecuario					0
Industria manufacturera					0
Construcción					0
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenamiento y comunicaciones					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	56.923.015.446	951.616.733		2.322.962	57.208.151.956
Otros		94.128.045	39.574.376		21.116.904
Total	56.932.089.901	1.045.744.778	137.466.914	2.322.962	58.117.624.555

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vencidos	Diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Saldo al 31/12/19
Sector Público	8.750.955	0	127.400.929		136.151.884
Agropecuario					0
Industria manufacturera					0
Construcción					0
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenamiento y comunicaciones					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	54.093.884.362	666.033.281		10.177.063	54.770.094.705
Otros		93.902.764	26.198.757		120.101.521
Total	54.102.635.317	759.936.045	153.599.686	10.177.063	55.026.348.110

(cifras en pesos uruguayos)

2) Riesgo de liquidez

A continuación, se proporciona información referente a la liquidez del banco:

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/20 (*)				
Concepto	Operaciones que vencen en un plazo:			Total
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de tres años	
Créditos vigentes SF	255.824.763	0	11.961.500	267.786.263
Créditos vigentes SNF	437.967.723	2.602.017.261	53.174.888.895	56.214.873.878
Total	693.792.486	2.602.017.261	53.186.850.395	56.482.660.142
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	17.654.631.166	1.437.176.150	16.156.462.980	35.248.270.296
Total	17.654.631.166	1.437.176.150	16.156.462.980	35.248.270.296

(*) Solamente se incluyen capitales. (cifras en pesos uruguayos)

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2019 (*)				
Concepto	Operaciones que vencen en un plazo:			Total
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de tres años	
Créditos vigentes SF	229.903.152	0	0	229.903.152
Créditos vigentes SNF	278.428.305	2.204.627.554	50.935.853.534	53.418.909.393
Total	508.331.457	2.204.627.554	50.935.853.534	53.648.812.545
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	16.193.795.479	893.366.000	15.364.226.000	32.451.387.479
Total	16.193.795.479	893.366.000	15.364.226.000	32.451.387.479

(*) Solamente se incluyen capitales. (cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2020				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	485.329.994	2,89%		
50 mayores depositantes	868.763.060	5,23%		
100 mayores depositantes	1.143.821.696	6,90%		
Total de Depósitos	16.810.152.184	100%	11.683.783	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2019				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	479.876.125	3,01%		
50 mayores depositantes	854.683.989	5,37%		
100 mayores depositantes	1.120.686.990	7,04%		
Total de Depósitos	15.922.694.693	100%	8.255.613	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2020			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina		2.423.003	2.423.003
Brasil		215.522	215.522
EEUU		1.154.977	1.154.977
Otros		7.890.281	7.890.281

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2019			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina		997.682	997.682
Brasil		106.768	106.768
EEUU		892.788	892.788
Otros		6.258.375	6.258.375

(cifras en pesos uruguayos)

3) Riesgo de mercado

A continuación, se presenta información relativa a la duración de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable, discriminando por moneda relevante:

	Cartera en Moneda Origen	Cartera en \$	YTM	Duration	Duration Modificada
UI	769.729.337	3.682.846.986	1,13%	2,698	2,668
UYP	12.250.701.888	12.250.701.888	6,66%	0,432	0,405
		15.933.548.874		0,956	0,928

(cifras en pesos uruguayos)

Ni el banco ni SADUF tienen concretadas operaciones a tasas que deban ser revisadas. Las tasas pactadas por el banco y SADUF son fijas en todos los casos.

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable al 31 de diciembre de 2020:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americanos	6.653.495	20.955.203	-14.301.708	-605.534.310
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-605.534.310
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	8.439.187.718	4.840.899.248	3.598.288.469	17.216.371.010
UR	14.613.690	9.218.053	5.395.638	6.968.142.185
Total				24.184.513.195

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable al 31 de diciembre de 2019:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americanos	7.089.583	20.364.689	-13.275.105	-495.639.329
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-495.639.329
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	8.184.082.559	4.723.428.427	3.460.654.132	15.106.793.483
UR	17.400.911	9.396.092	8.004.819	9.594.495.478
Total				24.701.288.961

35 FIDEICOMISOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS

El BHU no ha actuado como fiduciario financiero en el período informado.

36 HECHOS POSTERIORES

No se produjeron hechos posteriores al 31 de diciembre de 2020 que por su relevancia justifiquen ser informados



Soledad Carreres
Gerente de División Contaduría



Álvaro Carella
Gerente General



Casilda Echeverría
Presidente

Ref: 26/56/03-21

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Directores de
BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
Presente

Opinión

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera Consolidado del Banco Hipotecario del Uruguay con su subsidiaria Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. al 31 de diciembre de 2020, los Estados Consolidados de Resultados, de Otros Resultados Integral, de Flujo de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha, y sus notas explicativas adjuntas. Los referidos estados financieros son de responsabilidad de la Dirección del Banco Hipotecario del Uruguay.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros consolidados, leídos junto con sus notas explicativas, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación patrimonial y financiera del Banco Hipotecario del Uruguay con su subsidiaria Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. al 31 de diciembre de 2020, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de acuerdo con normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el Banco Central del Uruguay

Fundamentos de la Opinión

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestra responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen a continuación en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad en conformidad con los requisitos éticos establecidos por el Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay y por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestro informe de auditoría.

Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por



separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en el presente informe:

a) Deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar por riesgo de crédito

Descripción.

Al 31 de diciembre de 2020, la provisión por deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar asciende a millones de \$ 2.342.- y representa el 4,0% de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar a clientes.

La metodología seguida por el BHU para determinar el deterioro de su cartera se realiza bajo el concepto de pérdida esperada de acuerdo a lo requerido por la normativa vigente establecida por el BCU. Adicionalmente, la provisión por deterioro de cuentas por cobrar determinada por BHU, considera la probabilidad de incumplimiento a lo largo de la vida remanente del activo, en función de las características de los diferentes grupos de cuentas por cobrar.

Consideramos a la determinación del deterioro como una cuestión clave de auditoría debido al volumen de créditos y su relevancia con respecto al activo del Banco, a la influencia ejercida por las variables del mercado, así como por la complejidad del proceso de categorización, incluyendo la aplicación de estimaciones para su determinación,

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Identificación y evaluación del marco de gestión de riesgo de crédito y controles relevantes.
- Evaluación de las políticas contables aplicadas y su consistencia con la normativa dispuesta por el BCU.
- Obtención de la composición de la cartera y de las cuentas por cobrar de BHU sujetas a deterioro, verificando su consistencia contra el valor en los libros de cada componente sujeto a análisis.
- Verificación de la integridad, existencia y valuación de la cartera y de las cuentas por cobrar al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020.
- Evaluación de la razonabilidad de la metodología seguida por la institución para determinar el deterioro de su cartera y la razonabilidad de la provisión por incobrabilidad de las cuentas por cobrar, así como las revelaciones incluidas en los estados financieros adjuntos, consistentes con la aplicada en el ejercicio anterior.



b) Clasificación y valoración de inversiones

Descripción.

Tal como se detalla en la nota 6 a los Estados Financieros, el Banco Hipotecario del Uruguay, mantiene dentro de su activo un saldo de millones de \$ 15.934.- compuesto por instrumentos financieros, valuados a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La importancia relativa de estos activos, sumado al hecho de que para su valuación inicial puede requerirse de un alto nivel de juicio y estimaciones complejas, lo que además determina los criterios a aplicar en su valuación posterior, llevan a su consideración como una cuestión clave de auditoría.

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluar la razonabilidad de los criterios de valuación utilizados por el Banco, teniendo en cuenta la normativa vigente, así como los modelos de negocio existentes.
- Analizar los controles relevantes asociados a la clasificación y valuación de las inversiones.
- Realizar pruebas por muestreo que permitan sacar conclusiones respecto a la correcta clasificación y valuación de los activos.

c) Riesgos asociados a la Tecnologías de la Información

Descripción.

El Banco cuenta con un entorno operativo de tecnología complejo con un centro de procesamiento de datos de gran porte. Dada la gran dependencia del negocio del Banco en los sistemas informáticos resulta crítico evaluar los controles sobre los principales riesgos tecnológicos.

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluar las políticas y prácticas de gobierno de las tecnologías de la información, incluyendo los controles de tecnología de la información implementados por la dirección respecto a las plataformas tecnológicas existentes.



- Evaluar los controles implementados en procesos clave del negocio, analizando las amenazas y vulnerabilidades relacionadas con la integridad, exactitud y disponibilidad de la información e identificando y comprobando la eficacia operativa de los controles implementados que mitigan estos riesgos.

Énfasis en Otros asuntos

El Banco ha preparado sus estados financieros en base a las correspondientes normas contables, criterios de valuación y clasificación de riesgos crediticios y normas de publicación de Estados Financieros emitidas por el Banco Central del Uruguay, en su Comunicación N° 2020/241, la que recoge la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera con ciertas limitaciones y apartamientos aplicables para instituciones de intermediación financiera reguladas por el Banco Central del Uruguay. No han sido determinadas ni cuantificadas las diferencias que eventualmente podrían surgir entre estos estados financieros y aquéllos que pudieran formularse de acuerdo con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en forma integral.

Otras informaciones

El Directorio es responsable por las otras informaciones. Las otras informaciones incluyen el Informe Anual de Gobierno Corporativo y la Memoria Anual por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye las otras informaciones y no expresamos ningún tipo de seguridad o conclusión sobre las mismas.

En relación a nuestra auditoría de estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando se encuentra disponible y, al hacerlo, considerar si dicha información es significativamente inconsistente con los estados financieros o con el conocimiento que obtuvimos en la realización de nuestra auditoría; o aparece significativamente errónea de alguna otra manera.

Responsabilidad de la Dirección por los Estados Financieros Consolidados

La Dirección del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros Consolidados adjuntos de acuerdo a normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el Banco Central del Uruguay. Dicha responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para que la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.



En la preparación de los Estados Financieros Consolidados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando dicho principio contable, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros Consolidados en su conjunto se encuentran libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir el Informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros Consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros Consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los Estados Financieros Consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los Estados Financieros Consolidados, incluida la información revelada en las notas explicativas, y si los Estados Financieros Consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que logren una presentación fiel.

Montevideo, 06 de abril de 2021.

CROWE



María José González
Contadora Pública
N° CJPPU 99.307

Timbres debitados por el
Banco Central del Uruguay