



**BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
E INFORME DE AUDITORÍA**

## **Contenido**

**Parte 1** – Estado Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2019 e Informe de Auditoría

**Parte 2** – Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019 e Informe de Auditoría

# **BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY**

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2019

## **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

		31/12/2019	31/12/2018
<b>1.</b>	<b>ACTIVOS</b>	<b>67.922.578.865</b>	<b>61.798.107.146</b>
<b>1.1.</b>	<b>Caja y otros disponibles</b>	<b>131.561.473</b>	<b>114.600.436</b>
1.1.1.	Monedas y billetes	51.583.573	74.640.925
1.1.2.	Instituciones financieras	79.977.900	39.959.511
1.1.3.	Otros	0	0
<b>1.2.</b>	<b>Banco Central del Uruguay</b>	<b>170.690.703</b>	<b>226.270.491</b>
1.2.1.	Disponible	152.549.949	210.441.711
1.2.2.	Plazo	18.140.754	15.828.780
<b>1.3.</b>	<b>Cartera a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>1.4.</b>	<b>Costo amortizado</b>	<b>52.731.059.794</b>	<b>49.933.562.895</b>
1.4.1.	Créditos por intermediación financiera sector financiero	0	0
1.4.2.	Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	52.730.215.509	49.933.562.895
1.4.3.	Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	844.285	0
1.4.4.	Instrumentos de deuda	0	0
1.4.5.	Prestados o en garantía	0	0
<b>1.5.</b>	<b>Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>	<b>12.690.253.099</b>	<b>9.655.792.344</b>
1.5.1.	Instrumentos de deuda	12.690.253.099	9.655.792.344
1.5.2.	Créditos	0	0
1.5.3.	Otros	0	0
1.5.4.	Prestados o en garantía	0	0
<b>1.6.</b>	<b>Opción valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>1.7.</b>	<b>Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral</b>	<b>5.448.435</b>	<b>4.126.485</b>
1.7.1.	Instrumentos de patrimonio	5.448.435	4.126.485
1.7.2.	Prestados o en garantía	0	0
<b>1.8.</b>	<b>Derivados de cobertura</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1.9.</b>	<b>Activos no corrientes en venta</b>	<b>274.495.761</b>	<b>159.499.967</b>
<b>1.10.</b>	<b>Participaciones</b>	<b>97.006.661</b>	<b>97.039.269</b>
1.10.1.	Asociadas	0	0
1.10.2.	Negocios conjuntos	0	0
1.10.3.	Subsidiarias	97.006.661	97.039.269
<b>1.11.</b>	<b>Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1.12.</b>	<b>Activo material</b>	<b>1.598.752.609</b>	<b>1.248.681.172</b>
1.12.1.	Propiedad, planta y equipo	1.248.208.851	1.054.197.573
1.12.2.	Otros	350.543.758	194.483.599
<b>1.13.</b>	<b>Activo intangible</b>	<b>13.183.797</b>	<b>0</b>
1.13.1.	Plusvalía	0	0
1.13.2.	Otros activos intangibles	13.183.797	0
<b>1.14.</b>	<b>Activos fiscales</b>	<b>63.536.659</b>	<b>199.841.376</b>
1.14.1.	Corrientes	63.536.659	168.556.694
1.14.2.	Diferidos	0	31.284.682
<b>1.15.</b>	<b>Créditos diversos</b>	<b>146.589.874</b>	<b>158.692.710</b>
<b>1.16.</b>	<b>Otros activos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	31/12/2019	31/12/2018
<b>2. PASIVOS</b>	<b>35.766.167.211</b>	<b>32.965.219.109</b>
<b>2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado</b>	<b>32.456.599.756</b>	<b>29.819.308.164</b>
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	15.936.162.582	15.309.514.206
2.1.4. Depósitos sector no financiero público	3.326.064.099	3.330.308.697
2.1.5. Débitos representados por valores negociables	13.184.115.055	11.179.485.261
2.1.6. Otros	10.258.019	0
<b>2.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>2.3. Opción valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.3.1. Depósitos	0	0
2.3.2. Débitos representados por valores negociables	0	0
2.3.3. Otros	0	0
<b>2.4. Otros pasivos financieros</b>	<b>194.375</b>	<b>736.946</b>
2.4.1. Provisiones por garantías financieras	0	0
2.4.2. Provisiones por otros compromisos contingentes	194.375	736.946
2.4.3. Otros	0	0
<b>2.5. Derivados de cobertura</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.7. Otras provisiones</b>	<b>2.621.309.680</b>	<b>2.583.492.782</b>
2.7.1. Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	127.231.562	190.650.972
2.7.2. Para impuestos	0	0
2.7.3. Provisiones estadísticas y generales	1.290.658.809	1.288.221.096
2.7.4. Otras	1.203.419.309	1.104.620.714
<b>2.8. Pasivos fiscales</b>	<b>171.760.987</b>	<b>14.380.434</b>
2.8.1. Corrientes	113.442.851	14.380.434
2.8.2. Diferidos	58.318.136	0
<b>2.9. Otros pasivos</b>	<b>516.302.413</b>	<b>547.300.783</b>
<b>2.10. Obligaciones emitidas no negociables</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>3. PATRIMONIO</b>	<b>32.156.411.654</b>	<b>28.832.888.037</b>
<b>3.1. Fondos Propios</b>	<b>31.068.351.806</b>	<b>28.084.110.703</b>
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	-965.099.123	-2.834.836.396
3.1.8. Resultado del ejercicio	2.834.774.142	1.720.270.311
3.1.9. (Anticipos de resultados)	0	0
<b>3.2. Ajustes por valoración</b>	<b>1.088.059.848</b>	<b>748.777.333</b>
3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	3.898.505	2.576.555
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	1.459.267.264	994.431.687
3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-58.802.768	-21.574.531
3.2.8. Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	0	1.704.318
3.2.9. Otros	-316.303.153	-228.360.695

(cifras en pesos uruguayos)

## Estado de Resultados comparativo

	31/12/2019	31/12/2018
<b>OPERACIONES CONTINUAS</b>		
4. Ingresos por intereses y reajustes	8.243.093.000	7.308.217.392
5. Gastos por intereses y reajustes	-3.092.333.706	-2.447.030.339
6. Remuneración de capital reembolsable a la vista	0	0
<b>Margen financiero bruto</b>	<b>5.150.759.293</b>	<b>4.861.187.053</b>
7. Deterioro de activos financieros	231.578.463	-428.352.839
8. Recuperación de créditos castigados	150.453.400	115.929.702
<b>Margen financiero</b>	<b>5.532.791.156</b>	<b>4.548.763.916</b>
9. Comisiones ganadas	312.795.802	231.442.545
10. Comisiones perdidas	-577.147	-388.063
<b>Margen por servicios</b>	<b>312.218.655</b>	<b>231.054.482</b>
11. Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	-32.608	66.082.541
12. Rendimiento de instrumentos de capital	0	0
13. Resultados de operaciones financieras	175.991.688	116.728.182
14. Diferencias de cambio por valuación	-42.659.087	10.878.347
15. Diferencias de cambio por operaciones	17.243.554	16.796.378
<b>Resultado Bruto</b>	<b>5.995.553.359</b>	<b>4.990.303.847</b>
16. Gastos de personal	-891.574.892	-894.860.153
17. Gastos Generales	-1.316.761.399	-1.556.227.085
18. Otros resultados operativos	0	0
<b>Resultado Operativo</b>	<b>3.787.217.068</b>	<b>2.539.216.609</b>
19. Deterioro de activos no financieros	-1.142.022	-1.195.749
20. Ganancia por combinaciones de negocios en términos ventajosos	0	0
21. Resultados de activos no corrientes en venta	22.804.849	22.840.827
22. Otros resultados	104.260.911	-63.718.601
<b>Resultados de operaciones continuas antes de impuestos</b>	<b>3.913.140.806</b>	<b>2.497.143.086</b>
23. Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones continuas	-1.078.366.665	-776.872.775
<b>Resultados de operaciones continuas después de impuestos</b>	<b>2.834.774.142</b>	<b>1.720.270.311</b>
<b>OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>		
24. Resultados de operaciones discontinuadas antes de impuestos	0	0
25. Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones discontinuas	0	0
<b>Resultados de operaciones discontinuadas después de impuestos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>2.834.774.142</b>	<b>1.720.270.311</b>

(cifras en pesos uruguayos)

## Estado de Resultado Integral comparativo

	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>2.834.774.142</b>	<b>1.720.270.311</b>
<b>B) OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>339.282.514</b>	<b>158.257.795</b>
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	376.510.751	198.051.624
Superávit por revaluación	464.835.577	242.491.084
Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	-1.704.318	1.704.318
Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	1.321.950	963.563
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	-87.942.458	-47.107.341
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	-37.228.236	-39.793.830
Diferencia de cambio por negocios en el extranjero		0
Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-37.228.236	-39.793.830
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero		0
Coberturas de los flujos de efectivo		0
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas		0
<b>C) RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>	<b>3.174.056.656</b>	<b>1.878.528.106</b>

(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	Instrumentos 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	
<b>1. - Saldo inicial al 1 de enero de 2018</b>	<b>29.191.000.000</b>	<b>7.676.788</b>	<b>-5.575.716.568</b>	<b>2.341.655.789</b>	<b>25.964.616.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.219.298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.219.298</b>	<b>25.982.835.307</b>
1.1 - Ajustes por cambios de políticas contables	0		297.988.164	20.873.656	318.861.820	1.612.991	751.940.602	0	0	-181.253.353	<b>572.300.240</b>	891.162.060
1.2 - Ajustes por errores	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>2. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero de 2018</b>	<b>29.191.000.000</b>	<b>7.676.788</b>	<b>-5.277.728.404</b>	<b>2.362.529.445</b>	<b>26.283.477.828</b>	<b>1.612.991</b>	<b>751.940.602</b>	<b>18.219.298</b>	<b>0</b>	<b>-181.253.353</b>	<b>590.519.539</b>	<b>26.873.997.367</b>
<b>3. - Resultado Integral Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.362.529.445</b>	<b>-642.259.134</b>	<b>1.720.270.311</b>	<b>963.563</b>	<b>242.491.084</b>	<b>-39.793.830</b>	<b>1.704.318</b>	<b>-47.107.341</b>	<b>158.257.795</b>	<b>1.878.528.106</b>
3.1 - Resultado del ejercicio	0		2.362.529.445	-642.259.134	1.720.270.311	0	0	0	0	0	0	1.720.270.311
3.2 - Otro resultado integral	0		0	0	0	963.563	242.491.084	-39.793.830	1.704.318	-47.107.341	158.257.795	158.257.795
<b>4. - Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.362.564</b>	<b>0</b>	<b>80.362.564</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.362.564</b>
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 traspasos 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		80.362.564	0	80.362.564	0	0	0	0	0	0	80.362.564
<b>5. - Saldo final al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>29.191.000.000</b>	<b>7.676.788</b>	<b>-2.834.836.396</b>	<b>1.720.270.311</b>	<b>28.084.110.703</b>	<b>2.576.555</b>	<b>994.431.687</b>	<b>-21.574.531</b>	<b>1.704.318</b>	<b>-228.360.695</b>	<b>748.777.333</b>	<b>28.832.888.037</b>
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
<b>6. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero 2019</b>	<b>29.191.000.000</b>	<b>7.676.788</b>	<b>-2.834.836.396</b>	<b>1.720.270.311</b>	<b>28.084.110.703</b>	<b>2.576.555</b>	<b>994.431.687</b>	<b>-21.574.531</b>	<b>1.704.318</b>	<b>-228.360.695</b>	<b>748.777.333</b>	<b>28.832.888.037</b>
<b>7. - Resultado Integral Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.720.270.311</b>	<b>1.114.503.831</b>	<b>2.834.774.142</b>	<b>1.321.950</b>	<b>464.835.577</b>	<b>-37.228.236</b>	<b>-1.704.318</b>	<b>-87.942.458</b>	<b>339.282.514</b>	<b>3.174.056.656</b>
7.1 - 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
7.2 - 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
<b>8. - Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149.466.961</b>	<b>0</b>	<b>149.466.961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149.466.961</b>
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 traspasos 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		149.466.961	0	149.466.961	0	0	0	0	0	0	149.466.961
<b>9. - Saldo final al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>29.191.000.000</b>	<b>7.676.788</b>	<b>-965.099.123</b>	<b>2.834.774.142</b>	<b>31.068.351.806</b>	<b>3.898.505</b>	<b>1.459.267.264</b>	<b>-58.802.768</b>	<b>0</b>	<b>-316.303.153</b>	<b>1.088.059.848</b>	<b>32.156.411.654</b>

(cifras en pesos uruguayos)



## Estado de Flujo de Efectivo comparativo

	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>213.849.606</b>	<b>-1.314.282.834</b>
<b>1. Resultado del ejercicio</b>	<b>2.834.774.142</b>	<b>1.720.270.311</b>
<b>2. Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<b>-1.188.333.290</b>	<b>-441.045.226</b>
2.1. Amortización	66.175.175	54.624.218
2.2. Diferencias de cambio	42.659.087	-10.878.347
2.3. Impuesto a las ganancias	1.078.366.665	776.872.775
2.4. Deterioro de activos financieros	-231.578.463	428.352.839
2.5. Deterioro de activos no financieros	1.142.022	1.195.749
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	-2.145.097.775	-1.691.212.460
<b>3. (Aumento) disminución neto de los activos de operación</b>	<b>-1.017.195.271</b>	<b>-1.608.680.230</b>
3.1. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
3.2. Costo amortizado (excepto instrumentos de deuda)	1.933.758.591	690.370.678
3.3. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	-3.071.688.991	-1.720.469.822
3.4. Opción valor razonable	0	0
3.5. Otros activos de operación	120.735.129	-578.581.086
<b>4. Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación</b>	<b>1.151.132.368</b>	<b>97.463.024</b>
4.1. Pasivos financieros a costo amortizado <sup>1</sup>	628.831.664	-1.017.251.533
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	522.300.704	1.114.714.557
<b>5. Cobros/pagos por impuesto a las ganancias</b>	<b>-1.566.528.342</b>	<b>-1.082.290.714</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>22.627.889</b>	<b>19.108.793</b>
<b>6. Pagos</b>	<b>-37.942.041</b>	<b>-31.855.822</b>
6.1. Activos materiales	-24.758.244	-31.855.822
6.2. Activos intangibles	-13.183.797	0
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
<b>7. Cobros</b>	<b>60.569.929</b>	<b>50.964.615</b>
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	48.768.033	40.053.371
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	11.801.896	10.911.244
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>-301.992.315</b>	<b>846.477.253</b>
<b>8. Pagos</b>	<b>-301.992.315</b>	<b>-2.272.174.950</b>
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	-301.992.315	-2.272.174.950
<b>9. Cobros</b>	<b>0</b>	<b>3.118.652.202</b>
9.1. Pasivos subordinados	0	0
9.2. Integración de capital	0	0
9.3. Enajenación de instrumentos de capital propio	0	3.118.652.202
9.4. Otros cobros relacionados con actividades de financiación	0	0
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>24.584.096</b>	<b>18.233.999</b>
<b>E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>	<b>-40.930.725</b>	<b>-430.462.790</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO <sup>2</sup></b>	<b>325.042.147</b>	<b>755.504.937</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO <sup>2</sup></b>	<b>284.111.422</b>	<b>325.042.147</b>
<b>COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>		
Caja	51.583.573	74.640.925
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales	152.549.949	210.441.711
Otros activos financieros	79.977.900	39.959.511
(Sobregiros reintegrables a la vista)	0	0
<b>Total efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>284.111.422</b>	<b>325.042.147</b>

<sup>1</sup> Excepto Pasivos subordinados

<sup>2</sup> 1.1. Caja y otros disponibles + 1.2.1 BCU Disponible

(cifras en pesos uruguayos)

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

### **1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA INSTITUCIÓN**

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado (Ley N° 4005, de 8 de junio de 1912). Constituye su domicilio en la Av. Daniel Fernández Crespo N° 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° 2019/001, 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 hallan 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 = 37,336 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 2019/001 (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 2019/001
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 2019/001

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

No hubieron hechos relevantes a revelar.

## 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 2019	Ingresos de actividades ordinarias 2018
Metropolitana	3.407.069.821	2.515.393.120
Interior	322.758.116	869.024.142
	<b>3.729.827.937</b>	<b>3.384.417.262</b>

(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

RANKING	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%
<b>Total de Intereses devengados</b>	<b>3.729.827.937</b>	

(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 2018 es la siguiente:

**Al 31/12/2018**

Cliente	Intereses devengados por cliente	%
1	1.502.533	0,044%
2	1.207.584	0,036%
3	1.160.919	0,034%
4	1.150.262	0,034%
5	1.105.888	0,033%
6	976.077	0,029%
7	953.470	0,028%
8	871.696	0,026%
9	866.612	0,026%
10	840.818	0,025%
11	811.357	0,024%
12	808.233	0,024%
13	802.810	0,024%
14	800.789	0,024%
15	787.443	0,023%
16	747.602	0,022%
17	733.029	0,022%
18	731.849	0,022%
19	730.442	0,022%
20	720.312	0,021%
<b>Total de Intereses devengados</b>	<b><u>3.384.417.262</u></b>	

(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:

<u>Concepto</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caja y otros disponibles		
- Monedas y billetes	51.583.573	74.640.925
- BCU	152.549.949	210.441.711
- Otros Activos Financieros	79.977.900	39.959.511
<b>TOTAL</b>	<b><u>284.111.422</u></b>	<b><u>325.042.147</u></b>

en pesos uruguayos)

(Cifras

## 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 31/12/2019 y 31/12/2018 es la siguiente:

CARTERA A VALOR RAZONABLE		
CON CAMBIOS EN RESULTADOS	VALOR CONTABLE AL 31/12/2019	VALOR CONTABLE AL 31/12/2018
<b>INSTRUMENTOS DE DEUDA</b>		
Banco Central del Uruguay	0	0
Valores públicos nacionales	0	0
Valores públicos no nacionales	0	0
Valores privados nacionales	0	0
Valores privados no nacionales	0	0
<b>INTERESES</b>	0	0
Banco Central del Uruguay	0	0
Valores públicos nacionales	0	0
Valores públicos no nacionales	0	0
Valores privados nacionales	0	0
Valores privados no nacionales	0	0
<b>TOTAL</b>		
CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	VALOR CONTABLE AL 31/12/2019	VALOR CONTABLE AL 31/12/2018
<b>INSTRUMENTOS DE DEUDA</b>	<b>12.362.014.774</b>	<b>9.473.937.023</b>
Banco Central del Uruguay	10.132.728.879	7.313.641.248
Valores públicos nacionales	2.229.285.895	2.160.295.776
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
<b>INTERESES</b>	<b>328.238.326</b>	<b>181.855.321</b>
Banco Central del Uruguay	320.706.223	161.674.008
Valores públicos nacionales	7.532.103	20.181.313
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12.690.253.099</b>	<b>9.655.792.344</b>

(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 no financiero privado y público al 31/12/2019 y 31/12/2018 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2019	Total residentes al 31/12/2018	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2019	Total no residentes al 31/12/2018	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2019	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2018
	M/N	M/E			M/N	M/E				
<b>VIGENTES</b>										
Capitales	53.366.115.933	44.042.504	53.410.158.438	50.766.134.357	0	0	0	0	53.410.158.438	50.766.134.357
Intereses	677.688.646	6.033.674	683.722.320	598.316.633	0	0	0	0	683.722.320	598.316.633
Deterioro	-1.900.886.148	-4.612.832	-1.905.498.980	-1.988.454.852	0	0	0	0	-1.905.498.980	-1.988.454.852
<b>Total</b>	<b>52.142.918.432</b>	<b>45.463.346</b>	<b>52.188.381.778</b>	<b>49.375.996.138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.188.381.778</b>	<b>49.375.996.138</b>
<b>COLOCACIÓN VENCIDA</b>										
Capitales	423.709.890	811.031	424.520.922	493.339.812	0	0	0	0	424.520.922	493.339.812
Intereses	5.737.598	0	5.737.598	3.705.977	0	0	0	0	5.737.598	3.705.977
Deterioro	-60.827.552	0	-60.827.552	-60.799.440	0	0	0	0	-60.827.552	-60.799.440
<b>Total</b>	<b>368.619.936</b>	<b>811.031</b>	<b>369.430.967</b>	<b>436.246.349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>369.430.967</b>	<b>436.246.349</b>
<b>CRÉDITOS EN GESTIÓN</b>									0	0
Capitales	48.469.152	701.721	49.170.873	38.461.758	0	0	0	0	49.170.873	38.461.758
Intereses	370.208	0	370.208	154.763	0	0	0	0	370.208	154.763
Deterioro	-12.659.929	0	-12.659.929	-7.973.918	0	0	0	0	-12.659.929	-7.973.918
<b>Total</b>	<b>36.179.431</b>	<b>701.721</b>	<b>36.881.152</b>	<b>30.642.602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.881.152</b>	<b>30.642.602</b>
<b>CRÉDITOS MOROSOS</b>									0	0
Capitales	184.659.202	25.508	184.684.710	191.473.833	0	0	0	0	184.684.710	191.473.833
Intereses	1.548.969	0	1.548.969	666.274	0	0	0	0	1.548.969	666.274
Deterioro	-50.686.559	-25.508	-50.712.067	-101.462.301	0	0	0	0	-50.712.067	-101.462.301
<b>Total</b>	<b>135.521.612</b>	<b>0</b>	<b>135.521.612</b>	<b>90.677.806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135.521.612</b>	<b>90.677.806</b>

(cifras en pesos uruguayos)

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2019	Total residentes al 31/12/2018	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2019	Total no residentes al 31/12/2018	Total créditos con el SNF público al 31/12/2019	Total créditos con el SNF público al 31/12/2018
	M/N	M/E			M/N	M/E				
<b>VIGENTES</b>										
Capitales	8.750.955	0	8.750.955	7.372.851	0	0	0	0	8.750.955	7.372.851
Intereses	3.604	0	3.604	0	0	0	0	0	3.604	0
Deterioro	-7.910.274	0	-7.910.274	-7.372.851	0	0	0	0	-7.910.274	-7.372.851
<b>Total</b>	<b>844.285</b>	<b>0</b>	<b>844.285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>844.285</b>	<b>0</b>
<b>COLOCACIÓN VENCIDA</b>									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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CRÉDITOS EN GESTIÓN</b>									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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CRÉDITOS MOROSOS</b>									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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(cifras en pesos uruguayos)

El banco no contaba con créditos al sector financiero al 31/12/2019 y 31/12/2018.

La composición de los depósitos del sector no financiero privado al 31/12/2019 y 31/12/2018 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de depósito	Residentes		Total residentes al 31/12/2019	Total residentes al 31/12/2018	No residentes		Total no residentes al 31/12/2019	Total no residentes al 31/12/2018	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2019	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2018
	M/N	M/E			M/N	M/E				
Cuentas Corrientes										
Depósitos a la vista	11.668.513.271	8.252.693	11.676.765.964	11.302.626.219	8.255.613	0	8.255.613	2.144.743	11.685.021.577	11.304.770.962
Cajas de ahorro	3.310.939	0	3.310.939	3.805.330	0	0	0	0	3.310.939	3.805.330
Depósitos a plazo fijo	0	1.411.980	1.411.980	1.224.932					1.411.980	1.224.932
Otros	4.195.537.988	50.880.097	4.246.418.086	3.999.712.982					4.246.418.086	3.999.712.982
Intereses	0	0	0	0					0	0
<b>Total</b>	<b>15.867.362.199</b>	<b>60.544.770</b>	<b>15.927.906.969</b>	<b>15.307.369.462</b>	<b>8.255.613</b>	<b>0</b>	<b>8.255.613</b>	<b>2.144.743</b>	<b>15.936.162.582</b>	<b>15.309.514.206</b>

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero público al 31/12/2019 y 31/12/2018 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO NACIONAL				
Tipo de depósito	M/N	M/E	Total al 31/12/2019	Total al 31/12/2018
Cuentas Corrientes				
Depósitos a la vista	1.153.652.148	40.716.028	1.194.368.176	1.363.813.958
Cajas de ahorro			0	0
Depósitos a plazo fijo	2.131.695.923		2.131.695.923	1.966.494.739
Otros				
Intereses				
<b>Total</b>	<b>3.285.348.071</b>	<b>40.716.028</b>	<b>3.326.064.099</b>	<b>3.330.308.697</b>

(Cifras en pesos uruguayos)

El banco no posee depósitos con el sector financiero al 31/12/2019 y 31/12/2018.

## 6.2 Instrumentos de patrimonio

La composición de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	% de participación en capital de sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	5.223.119	3.928.265	3,8462	Vinculada
Bolsa de Comercio S.A.	225.316	198.220	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 \$ 93.891.951 (\$ 40.548.379 a diciembre 2018) y pérdidas por \$ 108.543.724 (\$ 80.342.208 a diciembre 2018) 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 31/12/2019 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				
<b>TOTAL</b>	<b>12.690.253.099</b>	<b>12.690.253.099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(cifras en pesos uruguayos)

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2018 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	9.655.792.344	9.655.792.344	0	0
Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
Resto de los activos a valor razonable	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>9.655.792.344</b>	<b>9.655.792.344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(cifras en pesos uruguayos)

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 31/12/2017	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Inicial al 31/12/2018	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2019
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	93.354.213	172.296.237	-120.245.338	11.129.298	156.534.411	252.969.456	-184.033.156	35.805.469	261.276.180
Bienes desafectados del uso	11.034.919		-11.034.919		0				0
Otros activos en venta	933.946		-4.544.795	6.576.405	2.965.556		-556.545	10.810.570	13.219.581
<b>TOTAL</b>	<b>105.323.078</b>	<b>172.296.237</b>	<b>-135.825.052</b>	<b>17.705.704</b>	<b>159.499.967</b>	<b>252.969.456</b>	<b>-184.589.700</b>	<b>46.616.039</b>	<b>274.495.761</b>

(\*) 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. Durante el período comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2019 se han reconocido pérdidas por \$ 1.640.077 derivadas del ingreso de nuevas tasaciones. Durante idéntico período del 2018 se reconocieron pérdidas por \$ 94.866.

## **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 expresado en pesos uruguayos es de:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/19	Saldo al 31/12/18
Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.	97.006.661	97.039.269

(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 31/12/19	Saldo al 31/12/18	Variación
Creditos Diversos	-	-	-
Depósitos a la vista	5.212.277	160.686.926	- 155.474.650

(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 31/12/2019 el saldo de activos intangibles corresponde 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 31/12/2019 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)

Al 31/12/2018 el saldo de intangibles era cero, al igual que al 31/12/17.

## 13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los inmuebles figuran contabilizados a su valor revaluado al 31/12/2019 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 \$ 1.165.522.662 con fecha 31 de diciembre de 2019. El superávit por revaluación generado en el ejercicio 2019 ascendió a \$ 233.725.427 y el total acumulado al 31 de diciembre de 2019 es de \$ 1.019.377.616. De haberse valuado a costo histórico el valor total de los inmuebles sería de \$ 243.253.942 (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 31/12/2019 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	2.237.818.720	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	0				0	0				0	0
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	0				0	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	0					0					
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2018 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	1.957.967.087	325.740.386	180.000	- 46.068.753	2.237.818.720	- 1.053.709.369	- 176.599.260	- 44.941.389	25.070.604	- 1.250.179.414	987.639.305
Obras en curso	-				-	-				-	-
Muebles y útiles	108.884.137		2.097.805		110.981.942	- 85.502.585		- 3.571.414		- 89.073.999	21.907.942
Instalaciones	-		25.249.879		25.249.879	-		-		-	25.249.879
Vehículos	9.841.395		-	- 7.959.889	1.881.506	- 8.743.850		- 376.301	7.959.889	- 1.160.262	721.244
Equipo de computación	99.292.277		4.328.139		103.620.416	- 84.927.065		- 5.585.976		- 90.513.041	13.107.375
Caja de seguridad	7.456.910				7.456.910	- 1.735.944		- 149.138		- 1.885.082	5.571.828
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 2019 y 31 de diciembre de 2018, expresadas en pesos uruguayos:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2017	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo final al 31/12/2018	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2019
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	69.359.292	71.226.650	-61.152.834	38.072.135	117.505.244	116.547.184	-102.356.950	129.604.466	261.299.944
Propiedades de inversión	63.013.706	20.998.149	-12.352.279	5.318.779	76.978.355		-13.327.775	14.958.476	78.609.055
Activos por derecho de uso	0				0	12.337.542		-1.702.782	10.634.759
<b>TOTAL</b>	<b>132.372.998</b>	<b>92.224.799</b>	<b>-73.505.113</b>	<b>43.390.914</b>	<b>194.483.599</b>	<b>128.884.725</b>	<b>-115.684.725</b>	<b>142.860.159</b>	<b>350.543.758</b>

(\*) 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.

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. Durante el período comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2019 se han reconocido pérdidas derivadas del ingreso de nuevas tasaciones por el valor de \$ 3.176.075. Durante idéntico período del 2018 se reconocieron pérdidas por \$ 3.055.713.

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 31/12/2019 según lo expresado en el punto 2.1.12.

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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Gasto por impuesto corriente</b>		
Impuesto corriente	<u>1.076.706.305</u>	<u>864.646.146</u>
Gasto / (ingreso)	<u>1.076.706.305</u>	<u>864.646.146</u>
<b>Impuesto diferido</b>		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	<u>1.660.359</u>	<u>-87.773.371</u>
Gasto / (ingreso)	<u>1.660.359</u>	<u>-87.773.371</u>
<b>Total Gasto / (Ingreso)</b>	<u><u>1.078.366.664</u></u>	<u><u>776.872.775</u></u>

(cifras en pesos uruguayos)

## 15.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Resultados antes de impuestos (pérdida)		3.913.140.806	1.137.979.596
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	978.285.202	284.494.899
Perdida por Impuesto al patrimonio		132.947.901	75.500.000
Renta no gravada y gastos asociados		-28.602.377	0
Gastos no admitidos y otros		<u>-4.264.062</u>	<u>416.877.876</u>
Impuesto a la renta		<u>1.078.366.664</u>	<u>776.872.775</u>

(cifras en pesos uruguayos)

## 15.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	Saldos iniciales 1/1/2018	Movimiento del período	Saldos 31/12/2018	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2019
Inmuebles	22.125.587	18.791.026	40.916.613	39.413.133	80.329.746
Propiedad, planta y equipo	159.127.766	28.316.315	187.444.081	48.529.326	235.973.407
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>181.253.353</u>	<u>47.107.341</u>	<u>228.360.695</u>	<u>87.942.458</u>	<u>316.303.153</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 31/12/2019 y al 31/12/2018:

	Al 31/12/2019			Al 31/12/2018		
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles		33.009.864	33.009.864	-28.526.565		-28.526.565
Propiedad, planta y equipo		188.455.645	188.455.645	148.195.396		148.195.396
Previsiones no admitidas	-257.702.745		-257.702.745	-257.038.010		-257.038.010
Valores publicos nacionales	-1.261.695		-1.261.695	-2.318.013		-2.318.013
Débitos representados por valores negociables		95.801.808	95.801.808	108.373.909		108.373.909
Ajuste valuacion M/E	-78.926	0	-78.926			
Ajuste según NIIF 16		94.185	94.185		28.601	28.601
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	<u>-259.043.366</u>	<u>317.361.502</u>	<u>58.318.136</u>	<u>-287.882.588</u>	<u>256.597.906</u>	<u>-31.284.682</u>

(cifras en pesos uruguayos)



## 15.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos iniciales		Reconocido en		Saldos		Reconocido en		Saldos finales	
	1/1/2018	Resultados	Patrimonio	31/12/2018	Resultados	Patrimonio	31/12/2019	Resultados	Patrimonio	31/12/2019
Inmuebles	-59.026.493	11.708.902	18.791.026	-28.526.565	22.123.296	39.413.133	33.009.864			
Propiedad, planta y equipo	126.696.320	-6.817.239	28.316.315	148.195.396	-8.269.077	48.529.326	188.455.645			
Previsiones no admitidas	-165.068.663	-91.969.348	0	-257.038.010	-664.734		-257.702.745			
Valores publicos nacionales	-2.323.106	5.093	0	-2.318.013	1.056.318		-1.261.695			
Débitos representados por valores negociables	109.103.290	-729.381	0	108.373.909	-12.572.101		95.801.808			
Ajuste valuacion M/E	0	28.601	0	28.601	-107.527		-78.926			
Ajuste según NIIF 16				0	94.185		94.185			
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	9.381.348	-87.773.371	47.107.341	-31.284.682	1.660.359	87.942.458	58.318.136			

(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 adoptó la aplicación de la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 pero no ha actualizado los comparativos para el período de presentación de reportes 2018, según lo permitido por las disposiciones de transición específicas en la norma y a nivel de normativa banconcentralista.

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 31/12/2019 es el siguiente:

<b>ACTIVO POR DERECHO DE USO AL 31/12/2019</b>	<b>VALOR NETO</b>
arrendamiento de inmuebles	4.598.097
arrendamiento sistema de energía	310.814
arrendamiento de alojamiento en datacenter	5.725.849
	<b>10.634.759</b>

(cifras en pesos uruguayos)

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

<b>PASIVO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL 31/12/2019</b>	<b>arrendamiento de inmuebles</b>	<b>arrendamiento sistema de energía</b>	<b>arrendamiento de alojamiento en datacenter</b>
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 2019 fue \$ 11.801.896 (\$ 10.911.244 por igual período de 2018) 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:

<b>Concepto</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>
Certificados de depósitos sector financiero		0
Certificados de depósitos sector no financiero	9.143.048.821	7.493.231.081
Notas de crédito hipotecarias		0
Obligaciones negociables	1.565.818.507	1.436.920.887
Otros débitos representados por valores negociables	2.173.107.897	2.006.928.659
Acreedores por intereses	302.139.829	242.404.635
<b>Total</b>	<b>13.184.115.055</b>	<b>11.179.485.261</b>

(cifras en pesos uruguayos)

## 18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición de otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Concepto	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Provisiones por otros compromisos contingentes	194.375	736.946
<b>Total</b>	<b>194.375</b>	<b>736.946</b>

(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 31/12/2019	Saldos al 31/12/2018
<b>Riesgos contingentes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Garantías financieras por avales		
Otras garantías financieras		
Activos afectados a obligaciones de terceros		
Créditos documentarios emitidos		
Créditos documentarios confirmados		
Otros riesgos contingentes		
<b>Compromisos contingentes</b>	<b>10.177.063</b>	<b>7.804.171</b>
Líneas de crédito acordadas sector financiero		
Líneas de crédito acordadas sector no financiero	10.177.063	7.804.171
Préstamos a utilizar mediante tarjeta de crédito		
Otros compromisos contingentes		

(cifras en pesos uruguayos)

## 20. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 2019 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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
<b>Ingresos por intereses y reajustes</b>		
Colocaciones Banco Central del Uruguay	115.290.449	108.838.355
Créditos sector financiero	13.706.552	17.943.625
Créditos sector no financiero	7.306.863.451	6.457.874.353
Créditos sector no financiero público	28.675	0
Instrumentos de deuda valor razonable	738.018.875	678.240.458
Instrumentos de deuda costo amortizado	0	0
Ganancias por reajustes de pasivo	69.184.997	45.320.602
<b>TOTAL</b>	<b>8.243.093.000</b>	<b>7.308.217.392</b>
<b>Gastos por intereses y reajustes</b>		
Obligaciones Banco Central del Uruguay	-2.611.165	0
Depósitos sector financiero	-59.958	-32.272
Depósitos sectores no financiero privado	-1.333.889.027	-1.111.723.624
Depósitos sector no financiero público	-238.293.895	-207.507.117
Débitos representados por valores negociables sector financiero	0	0
Débitos representados por valores negociables sector no financiero privado	-1.376.248.709	-1.009.651.821
Débitos representados por valores negociables sector no financiero público	0	0
Pasivos subordinados	0	0
Otros	-141.230.952	-118.115.506
<b>TOTAL</b>	<b>-3.092.333.706</b>	<b>-2.447.030.339</b>

(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 \$ 199.078.705 en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2019. Durante igual período del año 2018 el monto ascendió a \$ 279.759.292.

## 24. RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL

En el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2019 la institución no ha recibido dividendos, al igual que en idéntico período del 2018.

## 25. COMISIONES

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

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2018
<b>COMISIONES GANADAS</b>				
Administración de cuentas	0	0		
Negocios rurales	0	0		
Negocios con el exterior	0	0		
Giros, transferencias y órdenes de pago	166.275	196.776	184.726	197.006
Tarjetas de crédito	0	0		
Tarjetas de débito	0	0		
Administración de valores	24.693.776	26.113.390	202.145	267.594
Custodia	0	0		
Garantías otorgadas	0	0		
Cajas de seguridad	0	0		
Otras	287.215.147	204.431.343	333.733	236.435
<b>TOTAL</b>	<b>312.075.198</b>	<b>230.741.509</b>	<b>720.604</b>	<b>701.036</b>
<b>COMISIONES PERDIDAS</b>				
Negocios con el exterior	0	0	0	0
Corretajes	0	0	0	0
Negocios rurales	0	0	0	0
Otras	-577.147	-387.765	0	-297
<b>TOTAL</b>	<b>-577.147</b>	<b>-387.765</b>	<b>0</b>	<b>-297</b>

(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 31/12/19	Saldo al 31/12/18
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
Opción valor razonables	167.824.882	7.857.352
Ajustes de reclasificación	0	0
Otros	8.166.806	108.870.830
<b>TOTAL</b>	<b>175.991.688</b>	<b>116.728.182</b>

(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 2019 e igual período del año 2018 son las siguientes:

	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
<b>Diferencias de cambio por valuación</b>		
Activos	38.000.465	31.136.235
Pasivos	-80.659.551	-20.257.888
<b>TOTAL</b>	<b>-42.659.087</b>	<b>10.878.347</b>

	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
<b>Diferencias de cambio por operaciones</b>		
Ganancias	28.623.368	38.680.025
Pérdidas	-11.379.814	-21.883.647
<b>TOTAL</b>	<b>17.243.554</b>	<b>16.796.378</b>

(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 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Provisión Licencia 25 años	UI	2.354.600	2.508.346
Provisión Caja Colectiva	UR	16.962	23.044
Provisión Beneficio emergencia móvil y reintegro asistencia médica	UI	22.134.200	38.567.000
Otros resultados Integrales - Beneficios empleados	Pesos	0	1.704.318

(cifras en pesos uruguayos)

Los aportes al plan por parte de los beneficiarios en el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2019 son \$ 5.720.223 (\$ 5.060.158 en igual período de 2018).

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 2019 se abonaron beneficios por \$ 4.273.114 (\$ 2.372.570 en igual período de 2018).

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 2019 no se realizaron pagos basados en acciones, de igual manera que en período comprendido entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2018.

## 30. GASTOS DE PERSONAL Y GENERALES

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

<b>Gastos de personal</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>
Remuneraciones	-584.937.589	-552.337.720
Remuneraciones a directores y síndicos	-2.359.716	-2.450.958
Beneficios monetarios y no monetarios	0	0
Participación en ganancias	0	0
Retribuciones basadas en acciones	0	0
Aportaciones a la seguridad social	-383.972.540	-340.071.474
Contribuciones a planes de beneficio post empleo	79.694.954	0
Otros	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-891.574.892</b>	<b>-894.860.153</b>

  

<b>Gastos generales</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>
Amortizaciones	-66.175.175	-54.624.218
Seguros	-5.940.261	-9.270.207
Corretajes, giros, trasferencias, órdenes de pagos y otros gastos	0	0
Impuestos, tasas y contribuciones	-706.520.768	-711.391.573
Alquiler de bienes inmuebles	-86.468	-949.170
Publicidad	-12.576.909	-15.826.495
Honorarios profesionales	-46.149.074	-50.607.764
Gastos de representación	-2.070.985	-2.255.183
Fondo de garantía de depósitos	-25.918.561	-24.871.440
Pérdidas por juicios	-130.752.324	-394.685.938
Otros	-320.570.874	-291.745.097
<b>TOTAL</b>	<b>-1.316.761.399</b>	<b>-1.556.227.085</b>

(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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Contingencias	395.364	120.137
Créditos diversos	-1.537.386	-1.315.886
<b>TOTAL</b>	<b>-1.142.022</b>	<b>-1.195.749</b>

(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 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2018
<b>Otros resultados</b>	<b>90.421.723</b>	<b>-68.527.575</b>	<b>13.839.188</b>	<b>4.808.973</b>
<b>Ganancias</b>	<b>217.258.509</b>	<b>66.106.595</b>	<b>13.839.188</b>	<b>4.835.953</b>
Ajustes de provisiones por litigios	132.236.417	3.373.692	8.590.314	3.775.930
Resultados asociados a ventas e incorporaciones de inmuebles	18.607.151	9.074.938	0	0
Alquileres	11.801.896	10.911.244	0	0
Gastos cobrados a DGI y otros	10.407.570	764.151	0	0
Otras	44.205.475	41.982.569	5.248.874	1.060.023
<b>Pérdidas</b>	<b>-126.836.786</b>	<b>-134.634.170</b>	<b>0</b>	<b>-26.980</b>
Perdida por Incorporación de Inmuebles	-51.041.296	-62.004.268	0	0
Reajustes	-48.404.769	-33.512.226	0	0
Reajustes otros pasivos	-11.547.429	-27.544.412	0	0
Perdida por valor de mercado de inmuebles	-5.310.524	-3.614.550	0	0
Otras	-10.532.768	-7.958.714	0	-26.980

(cifras en pesos uruguayos)

### 33. OPERACIONES DISCONTINUADAS

Durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2019 no hubo resultados asociados a operaciones discontinuadas, al igual que en el mismo período del año 2018.

### 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 la suma de I 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 la morosidad a 1,22% en diciembre de 2019, un nivel muy bajo en términos históricos y alineado con los parámetros de morosidad de créditos hipotecarios de la banca privada.

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

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)<sup>1</sup>. Se cuenta con un vector de estructuralidad de depósitos sin vencimiento. El riesgo país asociado a la dimensión pasiva de liquidez (depósito de no residentes) es prácticamente irrelevante. En el segundo semestre de 2019 se rediseñó el Plan de Contingencia de Liquidez, adecuándolo a las nuevas exigencias de los EMG, al tiempo que está implementando a partir de 2020 un análisis periódico de estrés de liquidez. La institución no maneja instrumentos financieros de terceros.

Durante el período comprendido entre el 1° de julio y 31 de diciembre de 2019 las pérdidas derivadas del riesgo de crédito y de los riesgos de mercado no han sido significativas. De hecho, el riesgo de crédito ha mostrado una disminución persistente que se refleja en una sustancial mejora de la calidad de la cartera.

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 2019/001.

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 31/12/2019
					% mínimo	Importe	
1A	0	0	0	0	0%	0	0
1C	41.483.118.023	88.461.462	9.595.832	<b>41.581.175.317</b>	0,5% < 1,5%	-704.939.859	40.876.235.457
2A	4.962.296.767	6.192.733	87.901	<b>4.968.577.401</b>	1,5% < 3%	-75.441.211	4.893.136.190
2B	3.472.108.211	2.318.232	88.416	<b>3.474.514.859</b>	3% < 17%	-240.876.405	3.233.638.454
3	4.321.356.116	4.794.667	404.913	<b>4.326.555.696</b>	17% < 50%	-836.733.329	3.489.822.367
4	271.874.010	701.721	0	<b>272.575.731</b>	50% < 100%	-104.697.433	167.878.298
5	307.594.137	1.452.204	0	<b>309.046.341</b>	100%	-82.192.144	226.854.197
<b>Total</b>	<b>54.818.347.264</b>	<b>103.921.019</b>	<b>10.177.063</b>	<b>54.932.445.345</b>		<b>-2.044.880.381</b>	<b>52.887.564.965</b>

(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 31/12/2018
					% mínimo	Importe	
1A	0	0	0	0	0%	0	0
1C	39.207.126.264	82.570.715	5.575.511	<b>39.295.272.490</b>	0,5% < 1,5%	-579.991.859	38.715.280.631
2A	4.126.045.337	8.194.002	161.207	<b>4.134.400.547</b>	1,5% < 3%	-47.517.934	4.086.882.612
2B	3.560.889.051	1.916.982	648.314	<b>3.563.454.347</b>	3% < 17%	-252.289.960	3.311.164.387
3	4.735.658.198	4.996.707	1.137.680	<b>4.741.792.585</b>	17% < 50%	-1.060.744.205	3.681.048.380
4	190.568.309	0	0	<b>190.568.309</b>	50% < 100%	-71.617.789	118.950.520
5	346.014.102	1.255.404	281.459	<b>347.550.965</b>	100%	-161.712.225	185.838.740
<b>Total</b>	<b>52.166.301.261</b>	<b>98.933.811</b>	<b>7.804.171</b>	<b>52.273.039.243</b>		<b>-2.173.873.972</b>	<b>50.099.165.270</b>

(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			0%	0	<b>170.690.703</b>
1B						0,2% < 0,5%	0	<b>0</b>
1C	52569159,37	6643289,69				0,5% < 1,5%	0	<b>59.212.449</b>
2A						1,5% < 3%	0	<b>0</b>
2B						3% < 17%	0	<b>0</b>
3						17% < 50%	0	<b>0</b>
4						50% < 100%	0	<b>0</b>
5						100%	0	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>57.705.982</b>	<b>154.056.416</b>	<b>18.140.754</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>229.903.152</b>

(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 31/12/2018
						% mínimo	Importe	
1A	71.160.941	176.403.612	15.828.780			0%	0	<b>263.393.334</b>
1B						0,2% < 0,5%		
1C						0,5% < 1,5%		
2A						1,5% < 3%		
2B						3% < 17%		
3						17% < 50%		
4						50% < 100%		
5						100%		
<b>Total</b>	<b>71.160.941</b>	<b>176.403.612</b>	<b>15.828.780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>263.393.334</b>

(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	0	0	0	0	0	0	0	0
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
<b>Total</b>	<b>54.102.635.317</b>	<b>-1.913.409.254</b>	<b>666.033.281</b>	<b>-124.199.548</b>	<b>153.599.686</b>	<b>-7.077.203</b>	<b>10.177.063</b>	<b>-194.375</b>

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A	0	0	0	0	0	0	0	0
1C	39.130.849.306	-578.379.472	0	0	158.847.673	-1.529.475	5.575.511	-82.911
2A	4.134.149.603	-47.511.363	0	0	89.737	-2.539	161.207	-4.033
2B	3.562.715.516	-252.211.435	0	0	90.517	-6.346	648.314	-72.179
3	4.271.745.783	-1.004.743.889	468.866.204	-55.691.259	42.918	-12.693	1.137.680	-296.364
4	144.916.661	-63.130.207	45.563.472	-8.417.771	88.176	-69.810	0	0
5	127.446.972	-49.851.336	213.372.740	-106.126.628	6.449.794	-5.452.801	281.459	-281.459
<b>Total</b>	<b>51.371.823.841</b>	<b>-1.995.827.703</b>	<b>727.802.416</b>	<b>-170.235.659</b>	<b>165.608.815</b>	<b>-7.073.665</b>	<b>7.804.171</b>	<b>-736.946</b>

(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		0	0	170.690.703
1B				0	0	0
1C	59.212.449			0	0	59.212.449
2A	0	0	0	0	0	0
2B	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>211.762.398</b>	<b>18.140.754</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.903.152</b>

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2018						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	247.564.553	15.828.780				263.393.334
1B						
1C						
2A						
2B						
3						
4						
5						
<b>Total</b>	<b>247.564.553</b>	<b>15.828.780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>263.393.334</b>

(cifras en pesos uruguayos)

OPERACIONES DE CRÉDITOS REESTRUCTURADAS				
Colocaciones reestructuradas	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2019	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Créditos vigentes	330	377	3.469.707.283	3.061.182.000
Créditos vencidos	2	16	119.854.925	94.929.550
<b>TOTAL</b>	<b>332</b>	<b>393</b>	<b>3.589.562.208</b>	<b>3.156.111.550</b>

(cifras en pesos uruguayos)

COLATERALES DE PRÉSTAMOS						
Colaterales	Computable al 31/12/19	No computable al 31/12/2019	Computable al 31/12/2018	No computable al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
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	51.103.737.106	44.839.612.829	47.710.816.472	34.591.425.668	95.943.349.935	82.302.242.141
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		3.389.865.227		3.375.028.811	3.389.865.227	3.375.028.811

(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
<b>Totales</b>	<b>3.462.095.068</b>	<b>840.459.625</b>	<b>1.070.896.067</b>	<b>114.428.044</b>	<b>218.308.606</b>	<b>3.335.539.189</b>

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO AL 31/12/2018						
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	1.504.233.277	1.249.517.958	903.380.440	0	145.456.909	1.995.827.703
Créditos diversos	6.295.209	8.578.814	7.262.928	0	-537.431	7.073.665
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	71.436.829	122.062.002	67.342.021	0	-65.357.370	60.799.440
Créditos en gestión	12.083.922	33.496.972	18.241.345	0	-19.365.630	7.973.918
Créditos morosos	98.338.368	76.812.878	64.573.164	272.801.500	263.685.719	101.462.301
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	789.659	273.110	393.247	0	67.424	736.946
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.286.433.965	0	0	0	1.787.130	1.288.221.096
<b>Totales</b>	<b>2.979.611.228</b>	<b>1.490.741.735</b>	<b>1.061.193.146</b>	<b>272.801.500</b>	<b>325.736.752</b>	<b>3.462.095.068</b>

(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 31/12/2019								
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%
<b>Total de la cartera</b>	<b>54.102.635.317</b>	<b>100%</b>	<b>666.033.280</b>	<b>100%</b>	<b>10.177.063</b>	<b>100%</b>	<b>54.778.845.660</b>	<b>100%</b>

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	125.294.446	0	0	0	0	0	125.294.446	0,24%
50 Mayores riesgos	431.022.033	0	0	0	0	0	431.022.033	0,83%
100 Mayores riesgos	738.810.570	0	15.626.744	0	0	0	754.437.314	1,45%
<b>Total de la cartera</b>	<b>51.371.823.841</b>	<b>1</b>	<b>727.802.416</b>	<b>1</b>	<b>7.804.171</b>	<b>1</b>	<b>52.107.430.428</b>	<b>100%</b>

(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 31/12/2019
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
<b>Total</b>	<b>54.102.635.317</b>	<b>666.033.281</b>	<b>153.599.686</b>	<b>10.177.063</b>	<b>54.932.445.346</b>

(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 31/12/2018
Sector Público	7.372.851	0	126.539.968		133.912.818
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	51.364.450.990	727.802.416		7.804.171	52.100.057.577
Otros			39.068.847		39.068.847
<b>Total</b>	<b>51.371.823.841</b>	<b>727.802.416</b>	<b>165.608.815</b>	<b>7.804.171</b>	<b>52.273.039.243</b>

(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 31/12/2019 (*)				
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
<b>Total</b>	<b>508.331.457</b>	<b>2.204.627.554</b>	<b>50.935.853.534</b>	<b>53.648.812.545</b>
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
<b>Total</b>	<b>16.199.007.756</b>	<b>893.366.000</b>	<b>15.364.226.000</b>	<b>32.456.599.756</b>

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

<b>CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2018 (*)</b>				
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	263.393.334	0	0	263.393.334
Créditos vigentes SNF	295.331.460	2.009.628.023	48.468.547.724	50.773.507.208
<b>Total</b>	<b>558.724.794</b>	<b>2.009.628.023</b>	<b>48.468.547.724</b>	<b>51.036.900.541</b>
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	15.674.351.770	0	14.144.956.393	29.819.308.164
<b>Total</b>	<b>15.674.351.770</b>	<b>0</b>	<b>14.144.956.393</b>	<b>29.819.308.164</b>

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

<b>CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2019</b>				
<b>Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)</b>				
	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%		
<b>Total de Depósitos</b>	<b>15.927.906.969</b>	<b>100%</b>	<b>8.255.613</b>	<b>100%</b>

(cifras en pesos uruguayos)

<b>CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018</b>				
<b>Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera ( incluye intereses)</b>				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	519.786.741	3,40%		
50 mayores depositantes	839.519.015	5,48%		
100 mayores depositantes	1.075.978.552	7,03%		
<b>Total de Depósitos</b>	<b>15.307.369.462</b>	<b>100%</b>	<b>2.144.743</b>	<b>100%</b>

(cifras en pesos uruguayos)

<b>CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2019</b>			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina			
Brasil			
EEUU			
Otros		8.255.613	8.255.613

en pesos uruguayos)

(cifras

<b>CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2018</b>			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina			
Brasil			
EEUU			
Otros		2.144.743	2.144.743

(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	506.961.294	2.213.038.137	3,24%	3,170	3,092
UYP	10.477.214.963	10.477.214.963	10,32%	0,527	0,481
		<b>12.690.253.100</b>		<b>0,988</b>	<b>0,936</b>

(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 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	-420.967.329
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
<b>Total</b>				<b>-420.967.329</b>
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
<b>Total</b>				<b>24.701.288.961</b>

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable del banco al 31 de diciembre de 2018:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americanos	8.615.446	15.765.703	-7.150.257	-231.596.831
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
<b>Total</b>				<b>-231.596.831</b>
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	13.936.054.190
UR	17.400.911	9.396.092	8.004.819	8.767.837.865
<b>Total</b>				<b>22.703.892.056</b>

### 35. FIDEICOMISOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS

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

### 36. HECHOS POSTERIORES

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.

A la fecha, la evolución de la pandemia es altamente incierta y, en consecuencia, no es posible estimar de manera confiable el impacto que tendrá en la situación financiera de la institución.

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.

Se ha incrementado el teletrabajo del personal, teniendo especial cuidado con aquella población que se considera de alto riesgo; la atención al público se ha mantenido en todas nuestras sucursales mediante agenda previa y se ha incentivado a los clientes a operar en forma remota, en todos los casos que esto es posible.

Amparados en la Comunicación 2020/049 del Banco Central del Uruguay, el Directorio a través de las resoluciones 323/20 y 337/20 implemento una serie de medidas tendientes a 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, para de esta manera atender la situación de nuestros clientes que hubieran podido verse afectados por la pandemia.

Finalmente se han adoptado medidas que refuerzan la continuidad del negocio dentro de esta contingencia, tanto desde el punto de vista operativo como regulatorio.



**Soledad Carreres**  
*Gerente de División Contaduría*



**Rosario González**  
*Gerente de Finanzas y  
Administración*



**Álvaro Carella**  
*Gerente General*



**Dario Burstin**  
*Vicepresidente*

Ref: 26/106/04-20

## **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 2019, 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 2019, 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 aquéllas 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 2019, la provisión por deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar asciende a millones de \$ 2.045.- y representa el 3,7% 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 2019.
- 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 \$ 12.690.- 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 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.

### **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 2019.

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 las otras informaciones cuando se encuentren disponibles y, al hacerlo, considerar si dichas informaciones son significativamente inconsistentes con los estados financieros o con el conocimiento que obtuvimos en la realización de nuestra auditoría; o aparecen significativamente erróneas de alguna otra manera, en cuyo caso informarlo a la Dirección.

### **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, 20 de abril de 2020.

CROWE



Alexandra Moyal  
Contadora Pública  
N° CJPPU 47.358

Timbres debitados por el Banco Central del Uruguay



## **BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY**

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2019

### **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

	31/12/2019	31/12/2018
<b>1. ACTIVOS</b>	<b>67.992.278.547</b>	<b>61.702.589.639</b>
<b>1.1. Caja y otros disponibles</b>	<b>131.561.473</b>	<b>115.559.746</b>
1.1.1. Monedas y billetes	51.583.573	74.640.925
1.1.2. Instituciones financieras	79.977.900	40.918.820
1.1.3. Otros	0	0
<b>1.2. Banco Central del Uruguay</b>	<b>170.690.703</b>	<b>226.270.491</b>
1.2.1. Disponible	152.549.949	210.441.711
1.2.2. Plazo	18.140.754	15.828.780
<b>1.3. Cartera a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>1.4. Costo amortizado</b>	<b>52.731.059.794</b>	<b>49.933.562.895</b>
1.4.1. Créditos por intermediación financiera sector financiero	0	0
1.4.2. Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	52.730.215.509	49.933.562.895
1.4.3. Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	844.285	0
1.4.4. Instrumentos de deuda	0	0
1.4.5. Prestados o en garantía	0	0
<b>1.5. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>	<b>12.855.643.735</b>	<b>9.655.792.344</b>
1.5.1. Instrumentos de deuda	12.855.643.735	9.655.792.344
1.5.2. Créditos	0	0
1.5.3. Otros	0	0
1.5.4. Prestados o en garantía	0	0
<b>1.6 Opción valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>1.7. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral</b>	<b>5.448.435</b>	<b>4.126.485</b>
1.7.1. Instrumentos de patrimonio	5.448.435	4.126.485
1.7.2. Prestados o en garantía	0	0
<b>1.8. Derivados de cobertura</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1.9. Activos no corrientes en venta</b>	<b>274.495.761</b>	<b>159.499.967</b>
<b>1.10. Participaciones</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.10.1. Asociadas	0	0
1.10.2. Negocios conjuntos	0	0
1.10.3. Subsidiarias	0	0
<b>1.11. Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1.12. Activo material</b>	<b>1.598.752.609</b>	<b>1.248.681.172</b>
1.12.1. Propiedad, planta y equipo	1.248.208.851	1.054.197.573
1.12.2. Otros	350.543.758	194.483.599
<b>1.13. Activo intangible</b>	<b>13.183.797</b>	<b>0</b>
1.13.1. Plusvalía	0	0
1.13.2. Otros activos intangibles	13.183.797	0
<b>1.14. Activos fiscales</b>	<b>63.536.659</b>	<b>199.841.376</b>
1.14.1. Corrientes	63.536.659	168.556.694
1.14.2. Diferidos	0	31.284.682
<b>1.15. Créditos diversos</b>	<b>147.905.581</b>	<b>159.255.163</b>
<b>1.16. Otros activos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	31/12/2019	31/12/2018
<b>2. PASIVOS</b>	<b>35.835.922.892</b>	<b>32.869.701.603</b>
<b>2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado</b>	<b>32.451.387.479</b>	<b>29.658.621.238</b>
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	15.930.950.306	15.148.827.279
2.1.4. Depósitos sector no financiero público	3.326.064.099	3.330.308.697
2.1.5. Débitos representados por valores negociables	13.184.115.055	11.179.485.261
2.1.6. Otros	10.258.019	0
<b>2.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>2.3. Opción valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.3.1. Depósitos	0	0
2.3.2. Débitos representados por valores negociables	0	0
2.3.3. Otros	0	0
<b>2.4. Otros pasivos financieros</b>	<b>194.375</b>	<b>736.946</b>
2.4.1. Provisiones por garantías financieras	0	0
2.4.2. Provisiones por otros compromisos contingentes	194.375	736.946
2.4.3. Otros	0	0
<b>2.5. Derivados de cobertura</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.7. Otras provisiones</b>	<b>2.695.981.680</b>	<b>2.648.304.782</b>
2.7.1. Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	127.231.562	190.650.972
2.7.2. Para impuestos	0	0
2.7.3. Provisiones estadísticas y generales	1.290.658.809	1.288.221.096
2.7.4. Otras	1.278.091.309	1.169.432.714
<b>2.8. Pasivos fiscales</b>	<b>172.056.945</b>	<b>14.663.288</b>
2.8.1. Corrientes	113.738.809	14.663.288
2.8.2. Diferidos	58.318.136	0
<b>2.9. Otros pasivos</b>	<b>516.302.413</b>	<b>547.375.349</b>
<b>2.10. Obligaciones emitidas no negociables</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>3. PATRIMONIO</b>	<b>32.156.355.654</b>	<b>28.832.888.037</b>
<b>3.1. Fondos Propios</b>	<b>31.068.084.298</b>	<b>28.084.110.703</b>
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	-965.099.123	-2.834.836.396
3.1.8. Resultado del ejercicio	2.834.506.634	1.720.270.311
3.1.9. (Anticipos de resultados)	0	0
<b>3.2. Ajustes por valoración</b>	<b>1.088.271.356</b>	<b>748.777.333</b>
3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	3.898.505	2.576.555
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	1.459.267.264	994.431.687
3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-58.591.260	-21.574.531
3.2.8. Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	0	1.704.318
3.2.9. Otros	-316.303.153	-228.360.695

(cifras en pesos uruguayos)

## Estado de Resultados Consolidado comparativo

	31/12/2019	31/12/2018
<b>OPERACIONES CONTINUAS</b>		
4. Ingresos por intereses y reajustes	8.253.557.091	7.308.217.392
5. Gastos por intereses y reajustes	-3.092.333.706	-2.447.030.339
6. Remuneración de capital reembolsable a la vista	0	0
<b>Margen financiero bruto</b>	<b>5.161.223.385</b>	<b>4.861.187.053</b>
7. Deterioro de activos financieros	231.578.463	-428.352.839
8. Recuperación de créditos castigados	150.453.400	115.929.702
<b>Margen financiero</b>	<b>5.543.255.248</b>	<b>4.548.763.916</b>
9. Comisiones ganadas	312.795.802	231.442.545
10. Comisiones perdidas	-577.147	-388.063
<b>Margen por servicios</b>	<b>312.218.655</b>	<b>231.054.482</b>
11. Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	0	66.082.541
12. Rendimiento de instrumentos de capital	0	0
13. Resultados de operaciones financieras	175.991.688	116.728.182
14. Diferencias de cambio por valuación	-52.390.672	-4.875.996
15. Diferencias de cambio por operaciones	17.243.554	16.796.378
<b>Resultado Bruto</b>	<b>5.996.318.474</b>	<b>4.974.549.504</b>
16. Gastos de personal	-891.574.892	-894.860.153
17. Gastos Generales	-1.317.794.022	-1.566.840.799
18. Otros resultados operativos	0	0
<b>Resultado Operativo</b>	<b>3.786.949.559</b>	<b>2.512.848.553</b>
19. Deterioro de activos no financieros	-1.142.022	-1.195.749
20. Ganancia por combinaciones de negocios en términos ventajosos	0	0
21. Resultados de activos no corrientes en venta	22.804.849	22.840.827
22. Otros resultados	104.260.911	-37.350.545
<b>Resultados de operaciones continuas antes de impuestos</b>	<b>3.912.873.298</b>	<b>2.497.143.086</b>
23. Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones continuas	-1.078.366.665	-776.872.775
<b>Resultados de operaciones continuas después de impuestos</b>	<b>2.834.506.634</b>	<b>1.720.270.311</b>
<b>OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
24. Resultados de operaciones discontinuadas antes de impuestos	0	0
25. Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones discontinuas	0	0
<b>Resultados de operaciones discontinuadas después de impuestos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>2.834.506.634</b>	<b>1.720.270.311</b>

(cifras en pesos uruguayos)

## Estado de Resultado Integral Consolidado comparativo

	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>2.834.506.634</b>	<b>1.720.270.311</b>
<b>B) OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>	<b>339.494.022</b>	<b>158.257.795</b>
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	376.510.751	198.051.624
Superávit por revaluación	464.835.577	242.491.084
Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	-1.704.318	1.704.318
Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	1.321.950	963.563
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	-87.942.458	-47.107.341
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	-37.016.728	-39.793.830
Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0	0
Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-37.016.728	-39.793.830
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
<b>C) RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>	<b>3.174.000.656</b>	<b>1.878.528.106</b>

(cifras en pesos uruguayos)

## Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado comparativo

	FONDOS PROPIOS					AJUSTES POR VALORACIÓN						TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital intergrado	Reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	TOTAL FONDOS PROPIOS	Instrumentos 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	
<b>1. - Saldo inicial al 1 de enero de 2018</b>	<b>29.191.000.000</b>	<b>7.676.788</b>	<b>-5.575.716.568</b>	<b>2.337.552.450</b>	<b>25.960.512.670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.219.298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.219.298</b>	<b>25.978.731.968</b>
1.1 - Ajustes por cambios de políticas contables	0	0	297.988.164	20.873.656	318.861.820	1.612.991	751.940.602	0	0	-181.253.353	572.300.240	891.162.060
1.2 - Ajustes por errores	0	0	-2.571.402	-2.571.402	-2.571.402	0	0	0	0	0	0	-2.571.402
<b>2. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero de 2018</b>	<b>29.191.000.000</b>	<b>7.676.788</b>	<b>-5.277.728.404</b>	<b>2.355.854.704</b>	<b>26.276.803.088</b>	<b>1.612.991</b>	<b>751.940.602</b>	<b>18.219.298</b>	<b>0</b>	<b>-181.253.353</b>	<b>590.519.539</b>	<b>26.867.322.626</b>
<b>3. - Resultado Integral Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.355.854.704</b>	<b>-635.584.393</b>	<b>1.720.270.311</b>	<b>963.563</b>	<b>242.491.084</b>	<b>-39.793.830</b>	<b>1.704.318</b>	<b>-47.107.341</b>	<b>158.257.795</b>	<b>1.878.528.106</b>
3.1 - Resultado del ejercicio	0	0	2.355.854.704	-635.584.393	1.720.270.311	0	0	0	0	0	0	1.720.270.311
3.2 - Otro resultado integral	0	0	0	0	0	963.563	242.491.084	-39.793.830	1.704.318	-47.107.341	158.257.795	158.257.795
<b>4. - Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87.037.305</b>	<b>0</b>	<b>87.037.305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87.037.305</b>
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	87.037.305	0	87.037.305	0	0	0	0	0	0	87.037.305
<b>5. - Saldo final al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>29.191.000.000</b>	<b>7.676.788</b>	<b>-2.834.836.396</b>	<b>1.720.270.311</b>	<b>28.084.110.703</b>	<b>2.576.555</b>	<b>994.431.687</b>	<b>-21.574.531</b>	<b>1.704.318</b>	<b>-228.360.695</b>	<b>748.777.333</b>	<b>28.832.888.037</b>
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
<b>6. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero 2019</b>	<b>29.191.000.000</b>	<b>7.676.788</b>	<b>-2.834.836.396</b>	<b>1.720.270.311</b>	<b>28.084.110.703</b>	<b>2.576.555</b>	<b>994.431.687</b>	<b>-21.574.531</b>	<b>1.704.318</b>	<b>-228.360.695</b>	<b>748.777.333</b>	<b>28.832.888.037</b>
<b>7. - Resultado Integral Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.720.270.311</b>	<b>1.114.236.323</b>	<b>2.834.506.634</b>	<b>1.321.950</b>	<b>464.835.577</b>	<b>-37.016.728</b>	<b>-1.704.318</b>	<b>-87.942.458</b>	<b>339.494.022</b>	<b>3.174.000.656</b>
7.1 - Resultado del ejercicio	0	0	1.720.270.311	1.114.236.323	2.834.506.634	0	0	0	0	0	0	2.834.506.634
7.2 - 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
<b>8. - Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149.466.961</b>	<b>0</b>	<b>149.466.961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149.466.961</b>
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	149.466.961	0	149.466.961	0	0	0	0	0	0	149.466.961
<b>9. - Saldo final al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>29.191.000.000</b>	<b>7.676.788</b>	<b>-965.099.123</b>	<b>2.834.506.634</b>	<b>31.068.084.298</b>	<b>3.898.505</b>	<b>1.459.267.264</b>	<b>-58.591.260</b>	<b>0</b>	<b>-316.303.153</b>	<b>1.088.271.356</b>	<b>32.156.355.654</b>

(cifras en pesos uruguayos)

## Estado de Flujo de Efectivo Consolidado comparativo

	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>212.890.297</b>	<b>-1.298.430.583</b>
<b>1. Resultado del ejercicio</b>	<b>2.834.506.634</b>	<b>1.720.270.311</b>
<b>2. Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<b>-1.178.634.314</b>	<b>-425.290.883</b>
2.1. Amortización	66.175.175	54.624.218
2.2. Diferencias de cambio	52.390.672	4.875.996
2.3. Impuesto a las ganancias	1.078.366.665	776.872.775
2.4. Deterioro de activos financieros	-231.578.463	428.352.839
2.5. Deterioro de activos no financieros	1.142.022	1.195.749
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	-2.145.130.384	-1.691.212.459
<b>3. (Aumento) disminución neto de los activos de operación</b>	<b>-1.182.764.441</b>	<b>-1.546.941.720</b>
3.1. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	1.933.758.591	0
3.2. Costo amortizado (excepto instrumentos de deuda)	-3.236.868.119	690.370.678
3.3. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	0	-1.720.469.822
3.4. Opción valor razonable	120.345.087	0
3.5. Otros activos de operación	0	-516.842.576
<b>4. Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación</b>	<b>1.306.310.760</b>	<b>35.822.423</b>
4.1. Pasivos financieros a costo amortizado <sup>1</sup>	784.306.314	-1.003.377.921
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	522.004.446	1.039.200.344
<b>5. Cobros/pagos por Impuesto a las ganancias</b>	<b>-1.566.528.342</b>	<b>-1.082.290.714</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>22.627.889</b>	<b>19.108.793</b>
<b>6. Pagos</b>	<b>-37.942.041</b>	<b>-31.855.822</b>
6.1. Activos materiales	-24.758.244	-31.855.822
6.2. Activos intangibles	-13.183.797	0
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
<b>7. Cobros</b>	<b>60.569.929</b>	<b>50.964.615</b>
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	48.768.033	40.053.371
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	11.801.896	10.911.244
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>-301.992.315</b>	<b>846.477.253</b>
<b>8. Pagos</b>	<b>-301.992.315</b>	<b>-2.272.174.950</b>
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	-301.992.315	-2.272.174.950
<b>9. Cobros</b>	<b>0</b>	<b>3.118.652.202</b>
9.1. Pasivos subordinados	0	0
9.2. Integración de capital	0	0
9.3. Enajenación de instrumentos de capital propio	0	3.118.652.202
9.4. Otros cobros relacionados con actividades de financiación	0	0
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>24.584.096</b>	<b>2.479.656</b>
<b>E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>	<b>-41.890.034</b>	<b>-430.364.881</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO <sup>2</sup></b>	<b>326.001.457</b>	<b>756.366.338</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO <sup>2</sup></b>	<b>284.111.422</b>	<b>326.001.457</b>
<b>COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>		
Caja	51.583.573	74.640.925
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales	152.549.949	210.441.711
Otros activos financieros	79.977.900	40.918.820
(Sobregiros reintegrables a la vista)	0	0
<b>Total efectivo y equivalentes al final del periodo</b>	<b>284.111.422</b>	<b>326.001.457</b>

<sup>1</sup> Excepto Pasivos subordinados

<sup>2</sup> 1.1. Caja y otros disponibles + 1.2.1 BCU Disponible

(cifras en pesos uruguayos)

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

### **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 2019/001, 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 hallan 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 = 37,336 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:

<b>Caso</b>	<b>Se contabilizaron en:</b>
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 2019/001 (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 2019/001

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 2019/001
--	--

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

No hubieron hechos relevantes a revelar.

### 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 2019	Ingresos de actividades ordinarias 2018
Metropolitana	3.407.069.821	2.515.393.120
Interior	322.758.116	869.024.142
	<b>3.729.827.937</b>	<b>3.384.417.262</b>

(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

RANKING	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)

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 2018 es la siguiente:

**Al 31/12/2018**

Cliente	Intereses devengados por cliente	%
1	1.502.533	0,044%
2	1.207.584	0,036%
3	1.160.919	0,034%
4	1.150.262	0,034%
5	1.105.888	0,033%
6	976.077	0,029%
7	953.470	0,028%
8	871.696	0,026%
9	866.612	0,026%
10	840.818	0,025%
11	811.357	0,024%
12	808.233	0,024%
13	802.810	0,024%
14	800.789	0,024%
15	787.443	0,023%
16	747.602	0,022%
17	733.029	0,022%
18	731.849	0,022%
19	730.442	0,022%
20	720.312	0,021%
<b>Total de Intereses devengados</b>	<b>3.384.417.262</b>	

(cifras en pesos uruguayos)

## **5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

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:

<b>Concepto</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Caja y otros disponibles		
- Monedas y billetes	51.583.573	74.640.925
- BCU	152.549.949	210.441.711
- Otros Activos Financieros	79.977.900	40.918.820
<b>TOTAL</b>	<b>284.111.422</b>	<b>326.001.457</b>

(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 31/12/2019 y 31/12/2018 es la siguiente:

CARTERA A VALOR RAZONABLE		
CON CAMBIOS EN RESULTADOS	VALOR CONTABLE AL 31/12/2019	VALOR CONTABLE AL 31/12/2018
<b>INSTRUMENTOS DE DEUDA</b>		
Banco Central del Uruguay	0	0
Valores públicos nacionales	0	0
Valores públicos no nacionales	0	0
Valores privados nacionales	0	0
Valores privados no nacionales	0	0
<b>INTERESES</b>	0	0
Banco Central del Uruguay	0	0
Valores públicos nacionales	0	0
Valores públicos no nacionales	0	0
Valores privados nacionales	0	0
Valores privados no nacionales	0	0
<b>TOTAL</b>		
CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	VALOR CONTABLE AL 31/12/2019	VALOR CONTABLE AL 31/12/2018
<b>INSTRUMENTOS DE DEUDA</b>	<b>12.516.941.319</b>	<b>9.473.937.023</b>
Banco Central del Uruguay	10.287.655.424	7.313.641.248
Valores públicos nacionales	2.229.285.895	2.160.295.776
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
<b>INTERESES</b>	<b>338.702.417</b>	<b>181.855.321</b>
Banco Central del Uruguay	331.170.314	161.674.008
Valores públicos nacionales	7.532.103	20.181.313
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12.855.643.735</b>	<b>9.655.792.344</b>

(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 no financiero privado y público al 31/12/2019 y 31/12/2018 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2019	Total residentes al 31/12/2018	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2019	Total no residentes al 31/12/2018	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2019	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2018
	M/N	M/E			M/N	M/E				
<b>VIGENTES</b>										
Capitales	53.366.115.933	44.042.504	53.410.158.438	50.766.134.357	0	0	0	0	53.410.158.438	50.766.134.357
Intereses	677.688.646	6.033.674	683.722.320	598.316.633	0	0	0	0	683.722.320	598.316.633
Deterioro	-1.900.886.148	-4.612.832	-1.905.498.980	-1.988.454.852	0	0	0	0	-1.905.498.980	-1.988.454.852
<b>Total</b>	<b>52.142.918.432</b>	<b>45.463.346</b>	<b>52.188.381.778</b>	<b>49.375.996.138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.188.381.778</b>	<b>49.375.996.138</b>
<b>COLOCACIÓN VENCIDA</b>										
Capitales	423.709.890	811.031	424.520.922	493.339.812	0	0	0	0	424.520.922	493.339.812
Intereses	5.737.598	0	5.737.598	3.705.977	0	0	0	0	5.737.598	3.705.977
Deterioro	-60.827.552	0	-60.827.552	-60.799.440	0	0	0	0	-60.827.552	-60.799.440
<b>Total</b>	<b>368.619.936</b>	<b>811.031</b>	<b>369.430.967</b>	<b>436.246.349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>369.430.967</b>	<b>436.246.349</b>
<b>CRÉDITOS EN GESTIÓN</b>									0	0
Capitales	48.469.152	701.721	49.170.873	38.461.758	0	0	0	0	49.170.873	38.461.758
Intereses	370.208	0	370.208	154.763	0	0	0	0	370.208	154.763
Deterioro	-12.659.929	0	-12.659.929	-7.973.918	0	0	0	0	-12.659.929	-7.973.918
<b>Total</b>	<b>36.179.431</b>	<b>701.721</b>	<b>36.881.152</b>	<b>30.642.602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.881.152</b>	<b>30.642.602</b>
<b>CRÉDITOS MOROSOS</b>									0	0
Capitales	278.561.966	25.508	278.587.474	285.376.597	0	0	0	0	184.684.710	191.473.833
Intereses	1.548.969	0	1.548.969	666.274	0	0	0	0	1.548.969	666.274
Deterioro	-144.589.323	-25.508	-144.614.831	-195.365.065	0	0	0	0	-50.712.067	-101.462.301
<b>Total</b>	<b>135.521.612</b>	<b>0</b>	<b>135.521.612</b>	<b>90.677.806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135.521.612</b>	<b>90.677.806</b>

(cifras en pesos uruguayos)

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2019	Total residentes al 31/12/2018	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2019	Total no residentes al 31/12/2018	Total créditos con el SNF público al 31/12/2019	Total créditos con el SNF público al 31/12/2018
	M/N	M/E			M/N	M/E				
<b>VIGENTES</b>										
Capitales	8.750.955	0	8.750.955	7.372.851	0	0	0	0	8.750.955	7.372.851
Intereses	3.604	0	3.604	0	0	0	0	0	3.604	0
Deterioro	-7.910.274	0	-7.910.274	-7.372.851	0	0	0	0	-7.910.274	-7.372.851
<b>Total</b>	<b>844.285</b>	<b>0</b>	<b>844.285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>844.285</b>	<b>0</b>
<b>COLOCACIÓN VENCIDA</b>									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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CRÉDITOS EN GESTIÓN</b>									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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CRÉDITOS MOROSOS</b>									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
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(cifras en pesos uruguayos)

Tanto el BHU como SADUF no poseen créditos con el sector financiero al 31/12/2019 y 31/12/2018.

La composición de los depósitos del sector no financiero privado al 31/12/2019 y 31/12/2018 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de depósito	Residentes		Total residentes al 31/12/2019	Total residentes al 31/12/2018	No residentes		Total no residentes al 31/12/2019	Total no residentes al 31/12/2018	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2019	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2018
	M/N	M/E			M/N	M/E				
Cuentas Corrientes										
Depósitos a la vista	11.663.300.995	8.252.693	11.671.553.688	11.141.939.292	8.255.613	0	8.255.613	2.144.743	11.679.809.301	11.144.084.035
Cajas de ahorro	3.310.939	0	3.310.939	3.805.330	0	0	0	0	3.310.939	3.805.330
Depósitos a plazo fijo	0	1.411.980	1.411.980	1.224.932					1.411.980	1.224.932
Otros	4.195.537.988	50.880.097	4.246.418.086	3.999.712.982					4.246.418.086	3.999.712.982
Intereses	0	0	0	0					0	0
<b>Total</b>	<b>15.862.149.922</b>	<b>60.544.770</b>	<b>15.922.694.693</b>	<b>15.146.682.535</b>	<b>8.255.613</b>	<b>0</b>	<b>8.255.613</b>	<b>2.144.743</b>	<b>15.930.950.306</b>	<b>15.148.827.279</b>

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero público al 31/12/2019 y 31/12/2018 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO NACIONAL				
Tipo de depósito	M/N	M/E	Total al 31/12/2019	Total al 31/12/2018
Cuentas Corrientes				
Depósitos a la vista	1.153.652.148	40.716.028	1.194.368.176	1.363.813.958
Cajas de ahorro			0	0
Depósitos a plazo fijo	2.131.695.923		2.131.695.923	1.966.494.739
Otros				
Intereses				
<b>Total</b>	<b>3.285.348.071</b>	<b>40.716.028</b>	<b>3.326.064.099</b>	<b>3.330.308.697</b>

(Cifras en pesos uruguayos)

Tanto el BHU como SADUF no poseen depósitos con el sector financiero al 31/12/2019 y 31/12/2018.

## 6.2 Instrumentos de patrimonio

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

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	% de participación en capital de sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	5.223.119	3.928.265	3,8462	Vinculada
Bolsa de Comercio S.A.	225.316	198.220	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 \$ 93.891.951 (\$ 40.548.379 a diciembre 2018) y pérdidas por \$ 108.543.724 (\$ 80.342.208 a diciembre 2018) 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 31/12/2019 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	12.855.643.735	12.855.643.735		
Opción valor razonable con cambios en resultados				
Resto de los activos a valor razonable				
<b>TOTAL</b>	<b>12.855.643.735</b>	<b>12.855.643.735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(cifras en pesos uruguayos)

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2018 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	9.655.792.344	9.655.792.344	0	0
Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
Resto de los activos a valor razonable	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>9.655.792.344</b>	<b>9.655.792.344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(cifras en pesos uruguayos)

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 31/12/2017	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Inicial al 31/12/2018	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2019
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	93.354.213	172.296.237	-120.245.338	11.129.298	156.534.411	252.969.456	-184.033.156	35.805.469	261.276.180
Bienes desafectados del uso	11.034.919		-11.034.919		0				0
Otros activos en venta	933.946		-4.544.795	6.576.405	2.965.556		-556.545	10.810.570	13.219.581
<b>TOTAL</b>	<b>105.323.078</b>	<b>172.296.237</b>	<b>-135.825.052</b>	<b>17.705.704</b>	<b>159.499.967</b>	<b>252.969.456</b>	<b>-184.589.700</b>	<b>46.616.039</b>	<b>274.495.761</b>

(\*) 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. Durante el período comprendido entre el 1° de enero y 30 de junio de 2019 se han reconocido pérdidas por \$ 1.640.077 derivadas del ingreso de nuevas tasaciones. Durante idéntico período del 2018 se reconocieron pérdidas por \$ 94.866.

## **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 31/12/2019 el saldo de activos intangibles corresponde 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 31/12/2019 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)

Al 31/12/2018 el saldo de intangibles era cero, al igual que al 31/12/17.

### **13 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Los inmuebles figuran contabilizados a su valor revaluado al 31/12/2019 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 \$ 1.165.522.662 con fecha 31 de diciembre de 2019. El superávit por revaluación generado en el ejercicio 2019 ascendió a \$ 233.725.427 y el total acumulado al 31 de diciembre de 2019 es de \$ 1.019.377.616. De haberse valuado a costo histórico el valor total de los inmuebles sería de \$ 243.253.942 (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 31/12/2019 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
<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>											
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	0				0	0				0	0
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	0				0	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	0				0	0					
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2018 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
<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>											
Inmuebles	1.957.967.087,14	325.740.385,56	180.000,00	- 46.068.752,98	2.237.818.719,72	- 1.053.709.369,12	-176.599.260,28	- 44.941.389,38	25.070.604,40	- 1.250.179.414,38	987.639.305,34
Obras en curso	-				-	-				-	-
Muebles y útiles	108.884.137,07		2.097.804,58		110.981.941,65	- 85.502.585,42		- 3.571.414,06		- 89.073.999,48	21.907.942,17
Instalaciones	-		25.249.879,11		25.249.879,11	-		-		-	25.249.879,11
Vehículos	9.841.395,15		-	- 7.959.889,47	1.881.505,68	- 8.743.850,22		- 376.301,16	7.959.889,47	- 1.160.261,91	721.243,77
Equipo de computación	99.292.277,49		4.328.138,55		103.620.416,04	- 84.927.065,33		- 5.585.975,78		- 90.513.041,11	13.107.374,93
Caja de seguridad	7.456.909,50				7.456.909,50	- 1.735.943,61		- 149.138,04		- 1.885.081,65	5.571.827,85
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 el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2019 expresadas en pesos uruguayos:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2017	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo final al 31/12/2018	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2019
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	69.359.292	71.226.650	-61.152.834	38.072.135	117.505.244	116.547.184	-102.356.950	129.604.466	261.299.944
Propiedades de inversión	63.013.706	20.998.149	-12.352.279	5.318.779	76.978.355		-13.327.775	14.958.476	78.609.055
Activos por derecho de uso	0				0	12.337.542		-1.702.782	10.634.759
<b>TOTAL</b>	<b>132.372.998</b>	<b>92.224.799</b>	<b>-73.505.113</b>	<b>43.390.914</b>	<b>194.483.599</b>	<b>128.884.725</b>	<b>-115.684.725</b>	<b>142.860.159</b>	<b>350.543.758</b>

(\*) 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. (cifras en pesos uruguayos)

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. Durante el período comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2019 se han reconocido pérdidas derivadas del ingreso de nuevas tasaciones por el valor de \$ 3.176.075. Durante idéntico período del 2018 se reconocieron pérdidas por \$ 3.055.713.

Los bienes adquiridos en recuperación de créditos por el BHU 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 31/12/2019 según lo expresado en el punto 2.1.11.

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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Gasto por impuesto corriente</b>		
Impuesto corriente	<u>1.076.706.305</u>	<u>864.646.146</u>
Gasto / (ingreso)	<u>1.076.706.305</u>	<u>864.646.146</u>
<b>Impuesto diferido</b>		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	<u>1.660.359</u>	<u>-87.773.371</u>
Gasto / (ingreso)	<u>1.660.359</u>	<u>-87.773.371</u>
<b>Total Gasto / (Ingreso)</b>	<u>1.078.366.664</u>	<u>776.872.775</u>
(cifras en pesos uruguayos)		

### 15.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

		<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Resultados antes de impuestos (pérdida)		<u>3.912.873.298</u>	<u>2.497.143.086</u>
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	978.218.325	624.285.772
Perdida por Impuesto al patrimonio		132.947.901	142.121.376
Renta no gravada y gastos asociados		-28.535.500	6.268.908
Gastos no admitidos y otros		<u>-4.264.062</u>	<u>4.196.720</u>
Impuesto a la renta		<u>1.078.366.664</u>	<u>776.872.775</u>
(cifras en pesos uruguayos)			

### 15.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	Saldos iniciales 1/1/2018	Movimiento del período	Saldos 31/12/2018	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2019
Inmuebles	22.125.587	18.791.026	40.916.613	39.413.133	80.329.746
Propiedad, planta y equipo	159.127.766	28.316.315	187.444.081	48.529.326	235.973.407
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>181.253.353</u>	<u>47.107.341</u>	<u>228.360.695</u>	<u>87.942.458</u>	<u>316.303.153</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 31/12/2019 y al 31/12/2018:

	<u>Al 31/12/2019</u>			<u>Al 31/12/2018</u>		
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles		33.009.864	33.009.864	-28.526.565		-28.526.565
Propiedad, planta y equipo		188.455.645	188.455.645	148.195.396		148.195.396
Previsiones no admitidas	-257.702.745		-257.702.745	-257.038.010		-257.038.010
Valores publicos nacionales	-1.261.695		-1.261.695	-2.318.013		-2.318.013
Débitos representados por valores negociables		95.801.808	95.801.808	108.373.909		108.373.909
Ajuste valuación M/E	-78.926	0	-78.926			
Ajuste según NIIF 16		94.185	94.185		28.601	28.601
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	<u>-259.043.366</u>	<u>317.361.502</u>	<u>58.318.136</u>	<u>-287.882.588</u>	<u>256.597.906</u>	<u>-31.284.682</u>
(cifras en pesos uruguayos)						

## 15.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos iniciales	Reconocido en		Saldos	Reconocido en		Saldos finales
	1/1/2018	Resultados	Patrimonio	31/12/2018	Resultados	Patrimonio	31/12/2019
Inmuebles	-59.026.493	11.708.902	18.791.026	-28.526.565	22.123.296	39.413.133	33.009.864
Propiedad, planta y equipo	126.696.320	-6.817.239	28.316.315	148.195.396	-8.269.077	48.529.326	188.455.645
Provisiones no admitidas	-165.068.663	-91.969.348	0	-257.038.010	-664.734		-257.702.745
Valores publicos nacionales	-2.323.106	5.093	0	-2.318.013	1.056.318		-1.261.695
Débitos representados por valores negociables	109.103.290	-729.381	0	108.373.909	-12.572.101		95.801.808
Ajuste valuacion M/E	0	28.601	0	28.601	-107.527		-78.926
Ajuste según NIIF 16				0	94.185		94.185
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	9.381.348	-87.773.371	47.107.341	-31.284.682	1.660.359	87.942.458	58.318.136

(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 adoptó la NIIF 16 retrospectivamente a partir del 1 de enero de 2019 pero no ha actualizado los comparativos para el período de presentación de reportes 2018, según lo permitido por las disposiciones de transición específicas en la norma y a nivel de normativa banconcentralista.

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 31/12/2019 es el siguiente:

<b>ACTIVO POR DERECHO DE USO AL 31/12/2019</b>	<b>VALOR NETO</b>
arrendamiento de inmuebles	4.598.097
arrendamiento sistema de energía	310.814
arrendamiento de alojamiento en datacenter	5.725.849
	<b>10.634.759</b>

(cifras en pesos uruguayos)

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

<b>PASIVO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL 31/12/2019</b>	<b>arrendamiento de inmuebles</b>	<b>arrendamiento sistema de energía</b>	<b>arrendamiento de alojamiento en datacenter</b>
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 2019 fue \$ 11.801.896 (\$ 10.911.244 por igual período de 2018) 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:

<b>Concepto</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>
Certificados de depósitos sector financiero		0
Certificados de depósitos sector no financiero	9.143.048.821	7.493.231.081
Notas de crédito hipotecarias		0
Obligaciones negociables	1.565.818.507	1.436.920.887
Otros débitos representados por valores negociables	2.173.107.897	2.006.928.659
Acreedores por intereses	302.139.829	242.404.635
<b>Total</b>	<b>13.184.115.055</b>	<b>11.179.485.261</b>

(cifras en pesos uruguayos)

## 18 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición de otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Concepto	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Provisiones por otros compromisos contingentes	194.375	736.946
<b>Total</b>	<b>194.375</b>	<b>736.946</b>

(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 31/12/2019	Saldos al 31/12/2018
<b>Riesgos contingentes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Garantías financieras por avales		
Otras garantías financieras		
Activos afectados a obligaciones de terceros		
Créditos documentarios emitidos		
Créditos documentarios confirmados		
Otros riesgos contingentes		
<b>Compromisos contingentes</b>	<b>10.177.063</b>	<b>7.804.171</b>
Líneas de crédito acordadas sector financiero		
Líneas de crédito acordadas sector no financiero	10.177.063	7.804.171
Préstamos a utilizar mediante tarjeta de crédito		
Otros compromisos contingentes		

(cifras en pesos uruguayos)

## 20 OBLIGACIONES SUBORDINADAS

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 2019 asciende a \$29.191.000.000.

SADUF S.A. es una sociedad anónima cerrada, su capital integrado al 31 de diciembre de 2019 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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
<b>Ingresos por intereses y reajustes</b>		
Colocaciones Banco Central del Uruguay	115.290.449	108.838.355
Créditos sector financiero	13.706.552	17.943.625
Créditos sector no financiero	7.306.863.451	6.457.874.353
Créditos sector no financiero público	28.675	0
Instrumentos de deuda valor razonable	748.482.967	678.240.458
Instrumentos de deuda costo amortizado	0	0
Ganancias por reajustes de pasivo	69.184.997	45.320.602
<b>TOTAL</b>	<b>8.253.557.091</b>	<b>7.308.217.392</b>
<b>Gastos por intereses y reajustes</b>		
Obligaciones Banco Central del Uruguay	-2.611.165	0
Depósitos sector financiero	-59.958	-32.272
Depósitos sectores no financiero privado	-1.333.889.027	-1.111.723.624
Depósitos sector no financiero público	-238.293.895	-207.507.117
Débitos representados por valores negociables sector financiero	0	0
Débitos representados por valores negociables sector no financiero privado	-1.376.248.709	-1.009.651.821
Débitos representados por valores negociables sector no financiero público	0	0
Pasivos subordinados	0	0
Otros	-141.230.952	-118.115.506
<b>TOTAL</b>	<b>-3.092.333.706</b>	<b>-2.447.030.339</b>

(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 \$ 199.078.705 en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2019. Durante igual período del año 2018 el monto ascendió a \$ 279.759.292.

## 24 RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL

En el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2019 tanto el BHU como SADUF no han recibido dividendos, al igual que en idéntico período del 2018.

## 25 COMISIONES

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

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2018
<b>COMISIONES GANADAS</b>				
Administración de cuentas	0	0		
Negocios rurales	0	0		
Negocios con el exterior	0	0		
Giros, transferencias y órdenes de pago	166.275	196.776	184.726	197.006
Tarjetas de crédito	0	0		
Tarjetas de débito	0	0		
Administración de valores	24.693.776	26.113.390	202.145	267.594
Custodia	0	0		
Garantías otorgadas	0	0		
Cajas de seguridad	0	0		
Otras	287.215.147	204.431.343	333.733	236.435
<b>TOTAL</b>	<b>312.075.198</b>	<b>230.741.509</b>	<b>720.604</b>	<b>701.036</b>
<b>COMISIONES PERDIDAS</b>				
Negocios con el exterior	0	0	0	0
Corretajes	0	0	0	0
Negocios rurales	0	0	0	0
Otras	-577.147	-387.765	0	-297
<b>TOTAL</b>	<b>-577.147</b>	<b>-387.765</b>	<b>0</b>	<b>-297</b>

(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 31/12/19	Saldo al 31/12/18
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
Opción valor razonables	167.824.882	7.857.352
Ajustes de reclasificación	0	0
Otros	8.166.806	108.870.830
<b>TOTAL</b>	<b>175.991.688</b>	<b>116.728.182</b>

(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 2019 e igual período del año 2018 son las siguientes:

	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
<b>Diferencias de cambio por valuación</b>		
Activos	45.099.998	37.531.676
Pasivos	-97.490.669	-42.407.672
<b>TOTAL</b>	<b>-52.390.672</b>	<b>-4.875.996</b>

	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
<b>Diferencias de cambio por operaciones</b>		
Ganancias	28.623.368	38.680.025
Pérdidas	-11.379.814	-21.883.647
<b>TOTAL</b>	<b>17.243.554</b>	<b>16.796.378</b>

(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 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Provisión Licencia 25 años	UI	2.354.600	2.508.346
Provisión Caja Colectiva	UR	16.962	23.044
Provisión Beneficio emergencia móvil y reintegro asistencia médica	UI	22.134.200	38.567.000
Otros resultados Integrales - Beneficios empleados	Pesos	0	1.704.318

Los aportes al plan por parte de los beneficiarios en el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2019 son \$ 5.720.223 (\$ 5.060.158 en igual período de 2018).

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 2019 se abonaron beneficios por \$ 4.273.114 (\$ 2.372.570 en igual período de 2018).

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 2019 no se realizaron pagos basados en acciones, de igual manera que en período comprendido entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2018.

## 30 GASTOS DE PERSONAL Y GENERALES

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

<b>Gastos de personal</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>
Remuneraciones	-584.937.589	-552.337.720
Remuneraciones a directores y síndicos	-2.359.716	-2.450.958
Beneficios monetarios y no monetarios	0	0
Participación en ganancias	0	0
Retribuciones basadas en acciones	0	0
Aportaciones a la seguridad social	-383.972.540	-340.071.474
Contribuciones a planes de beneficio post empleo	79.694.954	0
Otros	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-891.574.892</b>	<b>-894.860.153</b>

<b>Gastos generales</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>
Amortizaciones	-66.175.175	-54.624.218
Seguros	-5.940.261	-9.270.207
Corretajes, giros, trasferencias, órdenes de pagos y otros gastos	0	0
Impuestos, tasas y contribuciones	-706.629.181	-713.819.342
Alquiler de bienes inmuebles	-86.468	-949.170
Publicidad	-12.576.909	-15.826.495
Honorarios profesionales	-46.543.137	-54.552.339
Gastos de representación	-2.070.985	-2.255.183
Fondo de garantía de depósitos	-25.918.561	-24.871.440
Pérdidas por juicios	-130.752.324	-394.685.938
Otros	-321.101.021	-295.986.467
<b>TOTAL</b>	<b>-1.317.794.022</b>	<b>-1.566.840.799</b>

(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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Contingencias	395.364	120.137
Créditos diversos	-1.537.386	-1.315.886
<b>TOTAL</b>	<b>-1.142.022</b>	<b>-1.195.749</b>

(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 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2019	SALDO AL 31/12/2018
<b>Otros resultados</b>	<b>90.421.723</b>	<b>-42.159.518</b>	<b>13.839.188</b>	<b>4.808.973</b>
<b>Ganancias</b>	<b>217.258.509</b>	<b>92.474.652</b>	<b>13.839.188</b>	<b>4.835.953</b>
Ajustes de provisiones por litigios	132.236.417	3.373.692	8.590.314	3.775.930
Resultados asociados a ventas e incorporaciones de inmuebles	18.607.151	9.074.938	0	0
Alquileres	11.801.896	10.911.244	0	0
Gastos cobrados a DGI y otros	10.407.570	764.151	0	0
Otras	44.205.475	68.350.626	5.248.874	1.060.023
<b>Pérdidas</b>	<b>-126.836.786</b>	<b>-134.634.170</b>	<b>0</b>	<b>-26.980</b>
Perdida por Incorporación de Inmuebles	-51.041.296	-62.004.268	0	0
Reajustes	-48.404.769	-33.512.226	0	0
Reajustes otros pasivos	-11.547.429	-27.544.412	0	0
Perdida por valor de mercado de inmuebles	-5.310.524	-3.614.550	0	0
Otras	-10.532.768	-7.958.714	0	-26.980

(cifras en pesos uruguayos)

### 33 OPERACIONES DISCONTINUADAS

Durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2019 no hubo resultados asociados a operaciones discontinuadas, al igual que en el mismo período del año 2018.

### 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 la suma de I 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 la morosidad a 1,22% en diciembre de 2019, un nivel muy bajo en términos históricos y alineado con los parámetros de morosidad de créditos hipotecarios de la banca privada.

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

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)<sup>1</sup>. Se cuenta con un vector de estructuralidad de depósitos sin vencimiento. El riesgo país asociado a la dimensión pasiva de liquidez (depósito de no residentes) es prácticamente irrelevante. En el segundo semestre de 2019 se rediseñó el Plan de Contingencia de Liquidez, adecuándolo a las nuevas exigencias de los EMG, al tiempo que está implementando a partir de 2020 un análisis periódico de estrés de liquidez. La institución no maneja instrumentos financieros de terceros.

Durante el período comprendido entre el 1° de julio y 31 de diciembre de 2019 las pérdidas derivadas del riesgo de crédito y de los riesgos de mercado no han sido significativas. De hecho, el riesgo de crédito ha mostrado una disminución persistente que se refleja en una sustancial mejora de la calidad de la cartera.

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 2019/001.

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.

---

<sup>1</sup> A partir de 2020 la periodicidad es mensual.

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 31/12/2019
					% mínimo	Importe	
1A	0	0	0	0	0%	0	0
1C	41.483.118.023	88.461.462	9.595.832	<b>41.581.175.317</b>	0,5% < 1,5%	-704.939.859	40.876.235.457
2A	4.962.296.767	6.192.733	87.901	<b>4.968.577.401</b>	1,5% < 3%	-75.441.211	4.893.136.190
2B	3.472.108.211	2.318.232	88.416	<b>3.474.514.859</b>	3% < 17%	-240.876.405	3.233.638.454
3	4.321.356.116	4.794.667	404.913	<b>4.326.555.696</b>	17% < 50%	-836.733.329	3.489.822.367
4	271.874.010	701.721	0	<b>272.575.731</b>	50% < 100%	-104.697.433	167.878.298
5	401.496.901	1.452.204	0	<b>402.949.105</b>	100%	-176.094.908	226.854.197
<b>Total</b>	<b>54.912.250.028</b>	<b>103.921.019</b>	<b>10.177.063</b>	<b>55.026.348.109</b>		<b>-2.138.783.145</b>	<b>52.887.564.965</b>

(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 31/12/2018
					% mínimo	Importe	
1A	0	0	0	0	0%	0	0
1C	39.207.126.264	82.570.715	5.575.511	<b>39.295.272.490</b>	0,5% < 1,5%	-579.991.859	38.715.280.631
2A	4.126.045.337	8.194.002	161.207	<b>4.134.400.547</b>	1,5% < 3%	-47.517.934	4.086.882.612
2B	3.560.889.051	1.916.982	648.314	<b>3.563.454.347</b>	3% < 17%	-252.289.960	3.311.164.387
3	4.735.658.198	4.996.707	1.137.680	<b>4.741.792.585</b>	17% < 50%	-1.060.744.205	3.681.048.380
4	190.568.309	0	0	<b>190.568.309</b>	50% < 100%	-71.617.789	118.950.520
5	439.916.866	1.255.404	281.459	<b>441.453.729</b>	100%	-255.614.989	185.838.740
<b>Total</b>	<b>52.260.204.025</b>	<b>98.933.811</b>	<b>7.804.171</b>	<b>52.366.942.006</b>		<b>-2.267.776.736</b>	<b>50.099.165.270</b>

(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			0%	0	<b>170.690.703</b>
1B						0,2% < 0,5%	0	<b>0</b>
1C	52569159,37	6643289,69				0,5% < 1,5%	0	<b>59.212.449</b>
2A						1,5% < 3%	0	<b>0</b>
2B						3% < 17%	0	<b>0</b>
3						17% < 50%	0	<b>0</b>
4						50% < 100%	0	<b>0</b>
5						100%	0	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>57.705.982</b>	<b>154.056.416</b>	<b>18.140.754</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>229.903.152</b>

(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 31/12/2018
						% mínimo	Importe	
1A	71.249.084	177.274.779	15.828.780			0%	0	264.352.643
1B						0,2% < 0,5%		
1C						0,5% < 1,5%		
2A						1,5% < 3%		
2B						3% < 17%		
3						17% < 50%		
4						50% < 100%		
5						100%		
<b>Total</b>	<b>71.249.084</b>	<b>177.274.779</b>	<b>15.828.780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>264.352.643</b>

(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	0	0	0	0	0	0	0	0
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
<b>Total</b>	<b>54.102.635.317</b>	<b>-1.913.409.254</b>	<b>759.936.045</b>	<b>-218.102.312</b>	<b>153.599.686</b>	<b>-7.077.203</b>	<b>10.177.063</b>	<b>-194.375</b>

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A	0	0	0	0	0	0	0	0
1C	39.130.849.306	-578.379.472	0	0	158.847.673	-1.529.475	5.575.511	-82.911
2A	4.134.149.603	-47.511.363	0	0	89.737	-2.539	161.207	-4.033
2B	3.562.715.516	-252.211.435	0	0	90.517	-6.346	648.314	-72.179
3	4.271.745.783	-1.004.743.889	468.866.204	-55.691.259	42.918	-12.693	1.137.680	-296.364
4	144.916.661	-63.130.207	45.563.472	-8.417.771	88.176	-69.810	0	0
5	127.446.972	-49.851.336	307.275.504	-200.029.392	6.449.794	-5.452.801	281.459	-281.459
<b>Total</b>	<b>51.371.823.841</b>	<b>-1.995.827.703</b>	<b>821.705.180</b>	<b>-264.138.423</b>	<b>165.608.815</b>	<b>-7.073.665</b>	<b>7.804.171</b>	<b>-736.946</b>

(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		0	0	170.690.703
1B				0	0	0
1C	59.212.449			0	0	59.212.449
2A	0	0	0	0	0	0
2B	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>211.762.398</b>	<b>18.140.754</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.903.152</b>

(cifras en pesos uruguayos)

<b>COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2018</b>						
<b>Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:</b>	<b>Colocaciones vista</b>	<b>Créditos vigentes</b>	<b>Créditos vencidos</b>	<b>Créditos diversos</b>	<b>Riesgos y compromisos contingentes</b>	<b>Total de riesgos</b>
1A	248.523.863	15.828.780				264.352.643
1B						
1C						
2A						
2B						
3						
4						
5						
Total	<b>248.523.863</b>	<b>15.828.780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264.352.643</b>

(cifras en pesos uruguayos)

<b>OPERACIONES DE CRÉDITOS REESTRUCTURADAS</b>				
<b>Colocaciones reestructuradas</b>	<b>Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2019</b>	<b>Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2018</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>Saldo al 31/12/2018</b>
Créditos vigentes	330	377	3.469.707.283	3.061.182.000
Créditos vencidos	2	16	119.854.925	94.929.550
<b>TOTAL</b>	<b>332</b>	<b>393</b>	<b>3.589.562.208</b>	<b>3.156.111.550</b>

(cifras en pesos uruguayos)

COLATERALES DE PRÉSTAMOS						
Colaterales	Computable al 31/12/19	No computable al 31/12/2019	Computable al 31/12/2018	No computable al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
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	51.103.737.106	44.839.612.829	47.710.816.472	34.591.425.668	95.943.349.935	82.302.242.141
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		3.389.865.227		3.375.028.811	3.389.865.227	3.375.028.811

(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
<b>Totales</b>	<b>3.555.997.832</b>	<b>840.459.625</b>	<b>1.070.896.067</b>	<b>114.428.044</b>	<b>218.308.606</b>	<b>3.429.441.953</b>

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO AL 31/12/2018						
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	1.504.233.277	1.249.517.958	903.380.440	0	145.456.909	1.995.827.703
Créditos diversos	6.295.209	8.578.814	7.262.928	0	-537.431	7.073.665
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	71.436.829	122.062.002	67.342.021	0	-65.357.370	60.799.440
Créditos en gestión	12.083.922	33.496.972	18.241.345	0	-19.365.630	7.973.918
Créditos morosos	192.241.132	76.812.878	64.573.164	272.801.500	263.685.719	195.365.065
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	789.659	273.110	393.247	0	67.424	736.946
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.286.433.965	0	0	0	1.787.130	1.288.221.096
<b>Totales</b>	<b>3.073.513.992</b>	<b>1.490.741.735</b>	<b>1.061.193.146</b>	<b>272.801.500</b>	<b>325.736.752</b>	<b>3.555.997.832</b>

(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 31/12/2019								
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%
<b>Total de la cartera</b>	<b>54.102.635.317</b>	<b>100%</b>	<b>759.936.044</b>	<b>100%</b>	<b>10.177.063</b>	<b>100%</b>	<b>54.872.748.424</b>	<b>100%</b>

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	125.294.446	0	0	1,69%	0	0	125.294.446	0,24%
50 Mayores riesgos	431.022.033	0	0	2,06%	0	0	431.022.033	0,83%
100 Mayores riesgos	738.810.570	0	15.626.744	5,39%	0	0	754.437.314	1,45%
<b>Total de la cartera</b>	<b>51.371.823.841</b>	<b>1</b>	<b>821.705.180</b>	<b>100%</b>	<b>7.804.171</b>	<b>1</b>	<b>52.201.333.192</b>	<b>100%</b>

(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%
<b>Total de la cartera</b>	<b>54.102.635.317</b>	<b>100%</b>	<b>759.936.044</b>	<b>100%</b>	<b>10.177.063</b>	<b>100%</b>	<b>54.872.748.424</b>	<b>100%</b>

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	125.294.446	0	0	1,69%	0	0	125.294.446	0,24%
50 Mayores riesgos	431.022.033	0	0	2,06%	0	0	431.022.033	0,83%
100 Mayores riesgos	738.810.570	0	15.626.744	5,39%	0	0	754.437.314	1,45%
<b>Total de la cartera</b>	<b>51.371.823.841</b>	<b>1</b>	<b>821.705.180</b>	<b>100%</b>	<b>7.804.171</b>	<b>1</b>	<b>52.201.333.192</b>	<b>100%</b>

(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 31/12/2019
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
<b>Total</b>	<b>54.102.635.317</b>	<b>759.936.045</b>	<b>153.599.686</b>	<b>10.177.063</b>	<b>55.026.348.110</b>

(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 31/12/2018
Sector Público	7.372.851	0	126.539.968		133.912.818
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	51.364.450.990	727.802.416		7.804.171	52.100.057.577
Otros		93902764	39.068.847		132.971.611
<b>Total</b>	<b>51.371.823.841</b>	<b>821.705.180</b>	<b>165.608.815</b>	<b>7.804.171</b>	<b>52.366.942.007</b>

(cifras en pesos uruguayos)

## 2) Riesgo de liquidez

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

<b>CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2019 (*)</b>				
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
<b>Total</b>	<b>508.331.457</b>	<b>2.204.627.554</b>	<b>50.935.853.534</b>	<b>53.648.812.545</b>
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
<b>Total</b>	<b>16.193.795.479</b>	<b>893.366.000</b>	<b>15.364.226.000</b>	<b>32.451.387.479</b>

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

<b>CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2018 (*)</b>				
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	263.393.334	0	0	263.393.334
Créditos vigentes SNF	295.331.460	2.009.628.023	48.468.547.724	50.773.507.208
<b>Total</b>	<b>558.724.794</b>	<b>2.009.628.023</b>	<b>48.468.547.724</b>	<b>51.036.900.541</b>
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	15.513.664.844	0	14.144.956.393	29.658.621.237
<b>Total</b>	<b>15.513.664.844</b>	<b>0</b>	<b>14.144.956.393</b>	<b>29.658.621.237</b>

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

<b>CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2019</b>				
<b>Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)</b>				
	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%		
<b>Total de Depósitos</b>	<b>15.922.694.693</b>	<b>100%</b>	<b>8.255.613</b>	<b>100%</b>

(cifras en pesos uruguayos)

<b>CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018</b>				
<b>Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)</b>				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	375.211.309	2,48%		
50 mayores depositantes	684.254.812	4,52%		
100 mayores depositantes	919.464.214	6,07%		
<b>Total de Depósitos</b>	<b>15.146.682.536</b>	<b>100%</b>	<b>2.144.743</b>	<b>100%</b>

(cifras en pesos uruguayos)

<b>CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2019</b>			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina			
Brasil			
EEUU			
Otros		8.255.613	8.255.613

en pesos uruguayos)

(cifras

<b>CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2018</b>			
	<b>Capitales e intereses</b>		
	<b>Depósitos SF</b>	<b>Depósitos SNF</b>	<b>Total</b>
Argentina			
Brasil			
EEUU			
Otros		2.144.743	2.144.743

(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:

	<b>Cartera en Moneda Origen</b>	<b>Cartera en \$</b>	<b>YTM</b>	<b>Duration</b>	<b>Duration Modificada</b>
UI	506.961.294	2.213.038.137	3,24%	3,192	3,092
UYP	10.642.605.598	10.642.605.598	10,31%	0,526	0,477
		<b>12.855.643.735</b>		<b>0,985</b>	<b>0,927</b>

(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 al 31 de diciembre de 2019:

<b>Monedas extranjeras</b>	<b>Activos en M/E</b>	<b>Pasivos en M/E</b>	<b>Posición neta en M/E</b>	<b>Posición arbitrada a dólares USA</b>
Dólares americanos	7.089.583	20.364.689	-13.275.105	-495.639.329
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
<b>Total</b>				-495.639.329
<b>Monedas reajustables</b>	<b>Activos en moneda reajutable</b>	<b>Pasivos en moneda reajutable</b>	<b>Posición neta en moneda reajutable</b>	<b>Posición en moneda reajutable valuada a pesos</b>
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
<b>Total</b>				<b>24.701.288.961</b>

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable al 31 de diciembre de 2018:

<b>Monedas extranjeras</b>	<b>Activos en M/E</b>	<b>Pasivos en M/E</b>	<b>Posición neta en M/E</b>	<b>Posición arbitrada a dólares USA</b>
Dólares americanos	8.642.329	17.765.703	-9.123.374	-295.506.095
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-295.506.095
<b>Monedas reajustables</b>	<b>Activos en moneda reajutable</b>	<b>Pasivos en moneda reajutable</b>	<b>Posición neta en moneda reajutable</b>	<b>Posición en moneda reajutable valuada a pesos</b>
UI	8.184.082.559	4.723.428.427	3.460.654.132	13.936.054.190
UR	17.400.911	9.396.092	8.004.819	8.767.837.865
Total				<b>22.703.892.056</b>

### **35 FIDEICOMISOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS**

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



## 36 HECHOS POSTERIORES

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.

A la fecha, la evolución de la pandemia es altamente incierta y, en consecuencia, no es posible estimar de manera confiable el impacto que tendrá en la situación financiera de la institución.

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.

Se ha incrementado el teletrabajo del personal, teniendo especial cuidado con aquella población que se considera de alto riesgo; la atención al público se ha mantenido en todas nuestras sucursales mediante agenda previa y se ha incentivado a los clientes a operar en forma remota, en todos los casos que esto es posible.

Amparados en la Comunicación 2020/049 del Banco Central del Uruguay, el Directorio a través de las resoluciones 323/20 y 337/20 implemento una serie de medidas tendientes a 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, para de esta manera atender la situación de nuestros clientes que hubieran podido verse afectados por la pandemia.

Finalmente se han adoptado medidas que refuerzan la continuidad del negocio dentro de esta contingencia, tanto desde el punto de vista operativo como regulatorio.



**Soledad Carreres**  
*Gerente de División Contaduría*



**Rosario González**  
*Gerente de Finanzas y  
Administración*



**Álvaro Carella**  
*Gerente General*



**Dario Burstin**  
*Vicepresidente*

Ref: 26/107/04-20

**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 2019, 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 2019, 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 aquéllas 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 2019, la provisión por deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar asciende a millones de \$ 2.045.- y representa el 3,7% 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 2019.
- 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 \$ 12.855.- 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 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.

### **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 2019.

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 las otras informaciones cuando se encuentren disponibles y, al hacerlo, considerar si dichas informaciones son significativamente inconsistentes con los estados financieros o con el conocimiento que obtuvimos en la realización de nuestra auditoría; o aparecen significativamente erróneas de alguna otra manera, en cuyo caso informarlo a la Dirección.

### **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, 20 de abril de 2020.

CROWE



Alexandra Moyal  
Contadora Pública  
N° CJPPU 47.358

Timbres debitados por el Banco Central del Uruguay