



## **ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 30 DE SETIEMBRE DE 2018**

## INFORME DE COMPILACIÓN

Señores del  
Banco Central del Uruguay

He compilado el estado de situación patrimonial adjunto del Banco Hipotecario del Uruguay al 30 de setiembre de 2018 y el correspondiente estado de resultados del período finalizado en esa fecha, los que constituyen afirmaciones de la Administración Superior, contemplando las disposiciones establecidas en el Pronunciamiento N° 18 del Colegio de Contadores y Economistas del Uruguay.

Los referidos estados contables no contemplan en forma integral las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda.

No he auditado los estados contables adjuntos y, en consecuencia, no expreso opinión sobre ellos.

Mi relación con la empresa es de dependencia.

Montevideo, 26 de octubre de 2018



**Soledad Carreres**  
Gerente de División Contaduría

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30/09/2018

(En pesos uruguayos)

|              |  |                       |
|--------------|--|-----------------------|
| <b>1.</b>    | <b>ACTIVOS</b>   | <b>62.425.159.172</b> |
| <b>1.1.</b>  | <b>Caja y otros disponibles</b>  | <b>155.273.244</b>    |
| 1.1.1.       | Monedas y billetes   | 80.181.387            |
| 1.1.2.       | Instituciones financieras  | 75.091.857            |
| 1.1.3.       | Otros  | 0                     |
| <b>1.2.</b>  | <b>Banco Central del Uruguay</b>   | <b>1.815.591.875</b>  |
| 1.2.1.       | Disponible   | 1.796.447.971         |
| 1.2.2.       | Plazo  | 19.143.904            |
| <b>1.3.</b>  | <b>Cartera a valor razonable con cambios en resultados</b>                           | <b>0</b>              |
| 1.3.1.       | Instrumentos de deuda  | 0                     |
| 1.3.2.       | Créditos   | 0                     |
| 1.3.3.       | Instrumentos de patrimonio   | 0                     |
| 1.3.4.       | Derivados de negociación   | 0                     |
| 1.3.5.       | Otros  | 0                     |
| 1.3.6.       | Prestados o en garantía  | 0                     |
| <b>1.4.</b>  | <b>Costo amortizado</b>  | <b>49.585.536.019</b> |
| 1.4.1.       | Créditos por intermediación financiera sector financiero                             | 0                     |
| 1.4.2.       | Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado                  | 49.585.536.019        |
| 1.4.3.       | Créditos por intermediación financiera sector no financiero público                  | 0                     |
| 1.4.4.       | Instrumentos de deuda  | 0                     |
| 1.4.5.       | Prestados o en garantía  | 0                     |
| <b>1.5.</b>  | <b>Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>              | <b>8.082.262.639</b>  |
| 1.5.1.       | Instrumentos de deuda  | 8.082.262.639         |
| 1.5.2.       | Créditos   | 0                     |
| 1.5.3.       | Otros  | 0                     |
| 1.5.4.       | Prestados o en garantía  | 0                     |
| <b>1.6.</b>  | <b>Opción valor razonable con cambios en resultados</b>                              | <b>0</b>              |
| 1.6.1.       | Instrumentos de deuda  | 0                     |
| 1.6.2.       | Créditos   | 0                     |
| 1.6.3.       | Otros  | 0                     |
| 1.6.4.       | Prestados o en garantía  | 0                     |
| <b>1.7.</b>  | <b>Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral</b>             | <b>3.162.921</b>      |
| 1.7.1.       | Instrumentos de patrimonio   | 3.162.921             |
| 1.7.2.       | Prestados o en garantía  | 0                     |
| <b>1.8.</b>  | <b>Derivados de cobertura</b>  | <b>0</b>              |
| <b>1.9.</b>  | <b>Activos no corrientes en venta</b>  | <b>193.744.988</b>    |
| <b>1.10.</b> | <b>Participaciones</b>   | <b>105.380.982</b>    |
| 1.10.1.      | Asociadas  | 0                     |
| 1.10.2.      | Negocios conjuntos   | 0                     |
| 1.10.3.      | Subsidiarias   | 105.380.982           |
| <b>1.11.</b> | <b>Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo</b> | <b>0</b>              |
| <b>1.12.</b> | <b>Activo material</b>   | <b>1.081.084.361</b>  |
| 1.12.1.      | Propiedad, planta y equipo   | 922.306.204           |
| 1.12.2.      | Otros  | 158.778.157           |
| <b>1.13.</b> | <b>Activo intangible</b>   | <b>0</b>              |
| 1.13.1.      | Plusvalía  | 0                     |
| 1.13.2.      | Otros activos intangibles  | 0                     |
| <b>1.14.</b> | <b>Activos fiscales</b>  | <b>1.248.916.347</b>  |
| 1.14.1.      | Corrientes   | 1.207.932.344         |
| 1.14.2.      | Diferidos  | 40.984.003            |
| <b>1.15.</b> | <b>Créditos diversos</b>   | <b>154.205.796</b>    |
| <b>1.16.</b> | <b>Otros activos</b>   | <b>0</b>              |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>2. PASIVOS</b>  | <b>34.015.769.302</b> |
| <b>2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado</b>                                   | <b>30.033.631.994</b> |
| 2.1.1. Banco Central del Uruguay   | 0                     |
| 2.1.2. Depósitos sector financiero   | 0                     |
| 2.1.3. Depósitos sector no financiero privado  | 15.304.475.853        |
| 2.1.4. Depósitos sector no financiero público  | 3.720.960.187         |
| 2.1.5. Débitos representados por valores negociables                                 | 11.008.195.955        |
| 2.1.6. Otros   | 0                     |
| <b>2.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados</b>                      | <b>0</b>              |
| 2.2.1. Débitos representados por valores negociables                                 | 0                     |
| 2.2.2. Depósitos   | 0                     |
| 2.2.3. Derivados de negociación  | 0                     |
| 2.2.4. Posición corta en valores   | 0                     |
| 2.2.5. Otros   | 0                     |
| <b>2.3. Opción valor razonable con cambios en resultados</b>                         | <b>0</b>              |
| 2.3.1. Depósitos   | 0                     |
| 2.3.2. Débitos representados por valores negociables                                 | 0                     |
| 2.3.3. Otros   | 0                     |
| <b>2.4. Otros pasivos financieros</b>  | <b>942.651</b>        |
| 2.4.1. Provisiones por garantías financieras   | 0                     |
| 2.4.2. Provisiones por otros compromisos contingentes                                | 942.651               |
| 2.4.3. Otros   | 0                     |
| <b>2.5. Derivados de cobertura</b>   | <b>0</b>              |
| <b>2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta</b>                       | <b>0</b>              |
| <b>2.7. Otras provisiones</b>  | <b>3.446.377.256</b>  |
| 2.7.1. Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo | 191.837.423           |
| 2.7.2. Para impuestos  | 1.130.000.000         |
| 2.7.3. Provisiones estadísticas y generales  | 1.288.627.217         |
| 2.7.4. Otras   | 835.912.617           |
| <b>2.8. Pasivos fiscales</b>   | <b>9.564.359</b>      |
| 2.8.1. Corrientes  | 9.564.359             |
| 2.8.2. Diferidos   | 0                     |
| <b>2.9. Otros pasivos</b>  | <b>525.253.041</b>    |
| <b>2.10. Obligaciones entidades no negociables</b>                                   | <b>0</b>              |
| 2.10.1. Pasivos subordinados   | 0                     |
| 2.10.2. Acciones preferidas  | 0                     |
| 2.10.3. Capital reembolsable a la vista  | 0                     |
| 2.10.4. Instrumentos subordinados convertibles en acciones                           | 0                     |
| <b>3. PATRIMONIO</b>   | <b>28.409.389.870</b> |
| <b>3.1. Fondos Propios</b>   | <b>27.773.505.866</b> |
| 3.1.1. Capital integrado   | 29.191.000.000        |
| 3.1.2. Aportes a capitalizar   | 0                     |
| 3.1.3. Primas de emisión   | 0                     |
| 3.1.4. Otros instrumentos de capital   | 0                     |
| 3.1.5. (Valores propios)   | 0                     |
| 3.1.6. Reservas  | 7.676.788             |
| 3.1.7. Resultados acumulados   | -2.873.824.302        |
| 3.1.8. Resultado del ejercicio   | 1.448.653.380         |
| 3.1.9. (Anticipos de resultados)   | 0                     |
| <b>3.2. Ajustes por valoración</b>   | <b>635.884.004</b>    |
| 3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral             | 1.612.991             |
| 3.2.2. Coberturas de los flujos de efectivo  | 0                     |
| 3.2.3. Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero                  | 0                     |
| 3.2.4. Diferencia de cambio por negocios en el extranjero                            | 0                     |
| 3.2.5. Entidades valoradas por el método de la participación                         | 0                     |
| 3.2.6. Superávit por revaluación   | 842.585.298           |
| 3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros                          | -14.053.744           |
| 3.2.8. Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos                | 0                     |
| 3.2.9. Otros   | -194.260.541          |

## ESTADO DE RESULTADOS PERIODO: 01/01/2018 AL 30/09/2018

(En pesos uruguayos)

|     | <b>OPERACIONES CONTINUAS</b>   | <b>\$</b>            |
|-----|--|----------------------|
| 4.  | Ingresos por intereses y reajustes                                   | 5.813.916.937        |
| 5.  | Gastos por intereses y reajustes                                     | -2.019.356.115       |
| 6.  | Remuneración de capital reembolsable a la vista                      | 0                    |
|     | <b>Margen financiero bruto</b>                                       | <b>3.794.560.822</b> |
| 7.  | Deterioro de activos financieros                                     | -449.890.540         |
| 8.  | Recuperación de créditos castigados                                  | 96.281.121           |
|     | <b>Margen financiero</b>   | <b>3.440.951.403</b> |
| 9.  | Comisiones ganadas   | 218.754.662          |
| 10. | Comisiones perdidas  | -281.627             |
|     | <b>Margen por servicios</b>  | <b>218.473.035</b>   |
| 11. | Resultados de entidades valoradas por el método de la participación  | 74.424.254           |
| 12. | Rendimiento de instrumentos de capital                               | 0                    |
| 13. | Resultados de operaciones financieras                                | 112.458.930          |
| 14. | Diferencias de cambio por valuación                                  | 10.921.516           |
| 15. | Diferencias de cambio por operaciones                                | 12.704.094           |
|     | <b>Resultado Bruto</b>   | <b>3.869.933.232</b> |
| 16. | Gastos de personal   | -654.125.122         |
| 17. | Gastos Generales   | -1.090.142.595       |
| 18. | Otros resultados operativos  | 0                    |
|     | <b>Resultado Operativo</b>   | <b>2.125.665.515</b> |
| 19. | Deterioro de activos no financieros                                  | -59.796              |
| 20. | Ganancia por combinaciones de negocios en términos ventajosos        | 0                    |
| 21. | Resultados de activos no corrientes en venta                         | 18.404.605           |
| 22. | Otros resultados   | -68.916.315          |
|     | <b>Resultados de operaciones continuas antes de impuestos</b>        | <b>2.075.094.009</b> |
| 23. | Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones continuas      | -626.440.629         |
|     | <b>Resultados de operaciones continuas después de impuestos</b>      | <b>1.448.653.380</b> |
|     | <b>OPERACIONES DISCONTINUADAS</b>                                    |                      |
| 24. | Resultados de operaciones discontinuadas antes de impuestos          | 0                    |
| 25. | Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones discontinuas   | 0                    |
|     | <b>Resultados de operaciones discontinuadas después de impuestos</b> | <b>0</b>             |
|     | <b>Resultado del ejercicio</b>                                       | <b>1.448.653.380</b> |

## ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

|           |   | Importe en \$        |
|-----------|---|----------------------|
| <b>A)</b> | <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>  | <b>1.448.653.380</b> |
| <b>B)</b> | <b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>  | <b>45.364.465</b>    |
|           | <b>Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo</b>                 | <b>77.637.507</b>    |
|           | Superávit por revaluación   | 90.644.695           |
|           | Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos                    | 0                    |
|           | Entidades valoradas por el método de la participación                             | 0                    |
|           | Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral                 | 0                    |
|           | Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán        | -13.007.188          |
|           | <b>Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo</b> | <b>-32.273.043</b>   |
|           | Diferencia de cambio por negocios en el extranjero                                | 0                    |
|           | Diferencia de cotización de instrumentos financieros                              | -32.273.043          |
|           | 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)</b> | <b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>   | <b>1.494.017.845</b> |

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SETIEMBRE DE 2018**

### **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 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° 2017/247, con las instrucciones particulares que se detallan en el numeral 2.1.13.

**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 otorgados quitas o transado con el deudor el desistimiento de acciones de recuperación del crédito o bien cuando las deudas hayan prescrito.

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

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

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

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

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

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

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| menos de 10 días                      | 0,5 % |
| mayor o igual a 10 y menor a 30 días  | 1,5 % |
| mayor o igual a 30 y menor a 60 días  | 3 %   |
| mayor o igual a 60 y menor a 90 días  | 17 %  |
| mayor o igual a 90 y menor a 120 días | 50 %  |
| 120 días o más                        | 100 % |

Se debe hacer la distinción entre los gastos a recuperar, que son reclasificados a los 120 días al grupo de créditos informado en el punto 1.4.2 del ESF (Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado) y el resto de los créditos de este grupo, que permanecen en el mismo provisionados al 100%.

**2.1.10** 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.

**2.1.11** Activos financieros

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

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

2.1.12 Beneficios al Personal – se aplica la NIC 19.

2.1.13 Situaciones no previstas en el Plan de Cuentas del BCU

2.1.13.1 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 2017/247 (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 2017/247   |
| 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 2017/247 |

Los créditos reestructurados a partir de 19 de julio de 2011 fueron clasificados y categorizados aplicando la norma particular 3.8.

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:

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

2.1.13.2 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 30.11.17.

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**

No se realizaron cambios en las estimaciones contables.

## **3. HECHOS RELEVANTES**

### **3.1 Explicaciones de la transición hacia el nuevo marco normativo**

Según lo mencionado en la Nota 2.1 los presentes estados financieros son los primeros en ser presentados de acuerdo con la normativa dispuesta por las Comunicación N° 2017/247.

Las políticas contables utilizadas para ajustar los estados financieros previamente informados, correspondientes a los saldos iniciales al 1° de enero de 2018 (fecha de transición para BHU), son las mencionadas en la Nota 2.

La explicación de cómo la transición ha afectado la situación patrimonial del BHU se presenta a continuación reconciliando los saldos del patrimonio según el marco normativo anterior y actual:

|  | Nota          | 1/1/2018                 |   |                        | Balance mensual        |
|--|---------------|--------------------------|---|------------------------|------------------------|
|  |               | Marco normativo anterior | Efecto aplicación Comunicación 2017/247 | Marco normativo actual | Marco normativo actual |
| <b>1. ACTIVOS</b>  |               | <b>57.067.768.416</b>    | <b>456.982.693</b>                      | <b>57.524.751.108</b>  | <b>62.425.159.172</b>  |
| 1.1. Caja y otros disponibles  |               | 144.147.977              | 0                                       | 144.147.977            | 155.273.244            |
| 1.2. Banco Central del Uruguay   |               | 620.675.710              | 0                                       | 620.675.710            | 1.815.591.875          |
| 1.3. Cartera a valor razonable con cambios en resultados                 |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| 1.4. Costo amortizado  |               | 47.469.916.014           | 0                                       | 47.469.916.014         | 49.585.536.019         |
| 1.5. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral    |               | 7.935.344.625            | 0                                       | 7.935.344.625          | 8.082.262.639          |
| 1.6. Opción valor razonable con cambios en resultados                    |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| 1.7. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral   |               | 3.162.921                | 0                                       | 3.162.921              | 3.162.921              |
| 1.8. Derivados de cobertura  |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| 1.9. Activos no corrientes en venta                                      | (a)           | 55.743.222               | 49.579.856                              | 105.323.078            | 193.744.988            |
| 1.10. Participaciones  |               | 30.956.728               | 0                                       | 30.956.728             | 105.380.982            |
| 1.11. Activos por planes de beneficios def. y otras oblig. a lp          |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| 1.12. Activo material  | (a),(e)       | 673.793.155              | 407.402.836                             | 1.081.195.991          | 1.081.084.361          |
| 1.13. Activo intangible  |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| 1.14. Activos fiscales   |               | 7.308.214                | 0                                       | 7.308.214              | 1.248.916.347          |
| 1.15. Créditos diversos  |               | 126.719.850              | 0                                       | 126.719.850            | 154.205.756            |
| 1.16. Otros activos  |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| <b>2. PASIVOS</b>  |               | <b>31.084.933.109</b>    | <b>-434.179.367</b>                     | <b>30.650.753.742</b>  | <b>34.015.769.302</b>  |
| 2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado                              | (c),(d)       | 28.162.875.625           | -443.560.715                            | 27.719.314.909         | 30.033.631.994         |
| 2.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados                 |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| 2.3. Opción valor razonable con cambios en resultados                    |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| 2.4. Otros pasivos financieros   |               | 789.659                  | 0                                       | 789.659                | 942.651                |
| 2.5. Derivados de cobertura  |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| 2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta                  |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| 2.7. Otras provisiones   |               | 1.987.021.006            | 0                                       | 1.987.021.006          | 3.446.377.256          |
| 2.8. Pasivos fiscales  | (g)           | 213.333.213              | 9.381.348                               | 222.714.561            | 9.564.359              |
| 2.9. Otros pasivos   |               | 720.913.606              | 0                                       | 720.913.606            | 525.253.041            |
| 2.10. Obligaciones emitidas no negociables                               |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 0                      |
| <b>3. PATRIMONIO</b>   |               | <b>25.982.835.307</b>    | <b>891.162.061</b>                      | <b>26.873.997.367</b>  | <b>28.409.389.870</b>  |
| <b>3.1. Fondos Propios</b>   |               | <b>25.964.616.009</b>    | <b>318.861.820</b>                      | <b>26.283.477.828</b>  | <b>27.773.505.866</b>  |
| 3.1.1. Capital integrado   |               | 29.191.000.000           | 0                                       | 29.191.000.000         | 29.191.000.000         |
| 3.1.6. Reservas  |               | 7.676.788                | 0                                       | 7.676.788              | 7.676.788              |
| 3.1.7. Resultados acumulados   | (a,b,c,d,f,g) | -3.234.060.779           | 318.861.820                             | -2.915.198.960         | -2.873.824.302         |
| 3.1.8. Resultado del ejercicio   |               | 0                        | 0                                       | 0                      | 1.448.653.380          |
| <b>3.2. Ajustes por valoración</b>                                       |               | <b>18.219.298</b>        | <b>572.300.241</b>                      | <b>590.519.539</b>     | <b>635.884.004</b>     |
| 3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral | (f)           | 0                        | 1.612.991                               | 1.612.991              | 1.612.991              |
| 3.2.6. Superávit por revaluación   | (a),(e)       | 0                        | 751.940.603                             | 751.940.603            | 842.585.298            |
| 3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros              |               | 18.219.298               | 0                                       | 18.219.298             | -14.053.744            |
| 3.2.9. Otros   | (g)           | 0                        | -181.253.353                            | -181.253.353           | -194.260.541           |

- a) Los inmuebles propiedad de la institución fueron ajustados de acuerdo a lo establecido en los puntos 2.1.7 y 2.1.10, lo cual implicó una disminución en el activo de \$ 179.528.371, un incremento en otros resultados integrales (ORI) por \$ 115.429.579 y una disminución de los resultados acumulados por \$ 294.957.909.
- b) Fueron eliminados los efectos de los ajustes por inflación efectuados en ejercicios anteriores lo cual implicó un movimiento en rubros de patrimonio de \$ 19.620.453.326.
- c) Se ajustó la emisión de OHR a su costo amortizado, lo cual implicó una disminución del pasivo por \$ 386.252.622 y un incremento de los resultados acumulados por idéntico importe.
- d) Se ajustaron las Obligaciones Negociables emitidas a su costo amortizado, lo cual implicó una disminución del pasivo por \$ 57.308.094 y un incremento de los resultados acumulados por igual monto.
- e) Se ajustaron los rubros de propiedad, planta y equipo de acuerdo a lo establecido en el punto 2.1.6, lo cual implicó un incremento de \$ 636.511.064 en el activo y en ORI.
- f) Los instrumentos de patrimonio se ajustaron de acuerdo a lo establecido en el punto 2.1.4, e implicaron un aumento de \$ 1.612.991 de ORI y una disminución de los resultados acumulados por igual importe.

- g) Según lo dispuesto por el nuevo marco normativo, el impuesto a la renta incluye el reconocimiento del impuesto diferido, lo que implicó un pasivo por impuesto diferido en BHU por \$ 9.381.348, una disminución en ORI por \$ 181.253.353 y un incremento de los resultados acumulados por \$ 171.872.005.

### **3.2 Obligaciones emitidas**

En el mes de agosto del presente ejercicio se realizaron las siguientes emisiones de obligaciones:

| <b>Producto</b> |                                    | <b>Vencimiento</b> | <b>Tasa</b> | <b>Moneda</b> | <b>Circulación</b> |
|-----------------|------------------------------------|--------------------|-------------|---------------|--------------------|
| 4007            | CERTIF DEP<br>UI BSE<br>24/08/2033 | 24/08/2033         | 3,42        | UI            | 350.000.000,00     |

## **4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **4.1 Instrumentos de patrimonio**

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

### **4.2 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.

### **4.3 Transferencias a resultados de ORI**

En el período informado se reconocieron ganancias por \$ 41.560.095 y pérdidas por \$ 34.323.940 correspondientes a la realización de inversiones en Letras de Regulación Monetaria.

### **4.4 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 30 de setiembre de 2018 el depósito asciende a la suma de 2.500.000 unidades indexadas.

## **5. CONTABILIDAD DE COBERTURA**

El banco no cuenta con esta operativa.

## 6. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

La distribución de los activos y pasivos de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable es la siguiente:

| <b>ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE</b>                     | <b>VALOR CONTABLE</b> | <b>NIVEL 1</b>       | <b>NIVEL2</b> | <b>NIVEL3</b> |
|--|-----------------------|----------------------|---------------|---------------|
| Cartera a Valor razonable con cambios en resultados              |                       |                      |               |               |
| Cartera a Valor razonable con cambios en otro resultado integral | 8.082.262.639         | 8.082.262.639        |               |               |
| Opción valor razonable con cambios en resultados                 |                       |                      |               |               |
| Resto de los activos a valor razonable                           |                       |                      |               |               |
| <b>TOTAL</b>   | <b>8.082.262.639</b>  | <b>8.082.262.639</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

  

| <b>PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE</b>        | <b>VALOR CONTABLE</b> | <b>NIVEL 1</b> | <b>NIVEL2</b> | <b>NIVEL3</b> |
|---|-----------------------|----------------|---------------|---------------|
| Cartera a Valor razonable con cambios en resultados |                       |                |               |               |
| Opción valor razonable con cambios en resultados    |                       |                |               |               |
| Resto de los pasivos a valor razonable              |                       |                |               |               |
| <b>TOTAL</b>  | <b>0</b>              | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

## 7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los activos no corrientes mantenidos para la venta sufrieron las siguientes modificaciones en el período:

| <b>Activos no corrientes en venta MONEDA NACIONAL</b> | <b>Saldo Inicial</b> | <b>Altas</b>       | <b>Bajas</b>       | <b>Otros</b>      | <b>Saldo Final</b> |
|---|----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Bienes adquiridos en recuperación de créditos         | 93.354.213           | 141.302.656        | -65.596.010        | 6.252.038         | 175.312.898        |
| Bienes desafectados del uso                           | 11.034.919           |                    |                    |                   | 11.034.919         |
| Otros activos en venta                                | 933.946              |                    |                    | 6.463.225         | 7.397.171          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>105.323.078</b>   | <b>141.302.656</b> | <b>-65.596.010</b> | <b>12.715.264</b> | <b>193.744.988</b> |

Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos.

## 8. PARTICIPACIONES Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

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.

Los saldos al final del período informado son los siguientes:

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Créditos diversos | 10.149.534,02  |
| Depósitos         | 174.560.538,64 |

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

## 9. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En este período no hubo combinaciones de negocios.

## 10. ACTIVO INTANGIBLE

Al 30 de setiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el saldo de los activos intangibles es cero.

## 11. ACTIVO MATERIAL

### 11.1 Propiedad, planta y equipo

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.

### 11.2 Otros

Los activos contabilizados en este rubro registraron las siguientes modificaciones en el período:

| Activos no corrientes en venta<br>MONEDA NACIONAL | Saldo Inicial      | Altas             | Bajas              | Otros             | Saldo Final        |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Bienes adquiridos en recuperación de créditos     | 69.359.292         | 37.755.729        | -30.517.035        | 31.978.032        | 108.576.019        |
| Propiedades de inversión                          | 63.013.706         |                   | -12.352.279        | -459.289          | 50.202.139         |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>132.372.998</b> | <b>37.755.729</b> | <b>-42.869.314</b> | <b>31.518.743</b> | <b>158.778.157</b> |

Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos.

## 12. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

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

|   |                    |
|---|--------------------|
|   | \$                 |
| <b>Gasto por impuesto corriente</b>                                 |                    |
| Impuesto corriente  | 689.813.168        |
| Gasto / (ingreso)   | <u>689.813.168</u> |
| <b>Impuesto diferido</b>  |                    |
| Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias | <u>-63.372.539</u> |
| Gasto / (ingreso)   | <u>-63.372.539</u> |
| <b>Total Gasto / (Ingreso)</b>                                      | <u>626.440.629</u> |

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

|   | %   | \$                   |
|---|-----|----------------------|
| Resultados antes de impuestos (pérdida)     |     | <u>2.075.094.009</u> |
| Impuesto a la renta según la tasa aplicable | 25% | 518.773.502          |
| Otros                                       | 5%  | <u>107.667.127</u>   |
| Impuesto a la renta                         | 30% | <u>626.440.629</u>   |

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

|   | Saldos<br>Iniciales | Movimiento<br>del período | Saldos<br>Finales  |
|---|---------------------|---------------------------|--------------------|
| Inmuebles                                     | 22.125.587          | 18.518.630                | 40.644.217         |
| Propiedad, planta y equipo                    | 159.127.766         | -5.511.443                | 153.616.323        |
| Previsiones no admitidas                      | 0                   | 0                         | 0                  |
| Valores publicos nacionales                   | 0                   | 0                         | 0                  |
| Débitos representados por valores negociables | 0                   | 0                         | 0                  |
| Impuesto diferido reconocido en el patrimonio | <u>181.253.353</u>  | <u>13.007.188</u>         | <u>194.260.541</u> |

## 12.4 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:

|   | \$                  |                    |                    |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|
|   | Activo              | Pasivo             | Neto               |
| Inmuebles                                     | -34.624.084         |                    | -34.624.084        |
| Propiedad, planta y equipo                    |                     | 114.194.179        | 114.194.179        |
| Previsiones no admitidas                      | -210.430.635        |                    | -210.430.635       |
| Valores publicos nacionales                   | -7.541.585          |                    | -7.541.585         |
| Débitos representados por valores negociables |                     | 97.418.121         | 97.418.121         |
| (Activo) / Pasivo por impuesto diferido       | <u>-252.596.304</u> | <u>211.612.301</u> | <u>-40.984.003</u> |

## 12.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

|   | Saldos<br>Iniciales | Reconocido en      |                   | Saldos<br>Finales  |
|---|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|   |                     | Resultados         | Patrimonio        |                    |
| Inmuebles                               | -59.026.493         | 5.883.779          | 18.518.630        | -34.624.084        |
| Propiedad, planta y equipo              | 126.696.320         | -6.990.698         | -5.511.443        | 114.194.179        |
| Previsiones no admitidas                | -165.068.663        | -45.361.972        | 0                 | -210.430.635       |
| Valores publicos nacionales             | -2.323.106          | -5.218.479         | 0                 | -7.541.585         |
| Débitos representados por valores nego  | 109.103.290         | -11.685.169        | 0                 | 97.418.121         |
| (Activo) / Pasivo por impuesto diferido | <u>9.381.348</u>    | <u>-63.372.539</u> | <u>13.007.188</u> | <u>-40.984.003</u> |

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.

### **13. CRÉDITOS DIVERSOS**

La composición de los créditos diversos al 30 de setiembre 2018, en pesos uruguayos, es la siguiente:

| <b>Créditos Diversos - Diversos</b>        | <b>Monto</b>       |
|--|--------------------|
| <b>MONEDA NACIONAL</b>                     |                    |
| Partidas activas pendientes de liquidación | 11.009.949         |
| Partidas activas con ANV                   | 10.428.932         |
| Saldos con Agentes de cobranza             | 74.707.262         |
| Saldos deudores de funcionarios            | 2.123.149          |
| Convenios con organismos públicos          | 2.980.874          |
| Gastos a recuperar                         | 10.736.717         |
| Otros                                      | 693.625            |
| Deterioro                                  | -6.143.700         |
|  |                    |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>106.536.808</b> |

| <b>Créditos Diversos - Diversos</b>        | <b>Monto</b>      |
|--|-------------------|
| <b>MONEDA EXTRANJERA</b>                   |                   |
| Partidas activas pendientes de liquidación | 1.305.441         |
| Partidas activas con ANV                   | 586.627           |
| Saldos con Agentes de cobranza             | 286.650           |
| Convenios con organismos públicos          | 45.171.334        |
| Gastos a recuperar                         | 2.026.054         |
| Otros                                      | 528.933           |
| Deterioro                                  | -2.236.052        |
|  |                   |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>47.668.988</b> |

### **14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

No se registraron saldos durante este período.

## 15. OTRAS PROVISIONES – OTRAS

La composición al 30 de setiembre 2018, en pesos uruguayos, es la siguiente:

| <b>Otras Provisiones - Otras<br/>MONEDA NACIONAL</b> | <b>Monto</b>       |
|--|--------------------|
| Provisión por litigios                               | 404.547.785        |
| Fondo de Protección del Inmueble                     | 248.970.151        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>653.517.936</b> |

| <b>Otras Provisiones - Otras<br/>MONEDA EXTRANJERA</b> | <b>Monto</b>       |
|--|--------------------|
| Provisión por litigios                                 | 182.394.681        |
| Fondo de Protección del Inmueble                       | 0                  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>182.394.681</b> |

## 16. OTROS PASIVOS

La composición de otros pasivos al 30 de setiembre 2018, en pesos uruguayos, es la siguiente:

| <b>Otros Pasivos<br/>MONEDA NACIONAL</b>  | <b>Monto</b>       |
|---|--------------------|
| Partidas pasivas pendientes de liquidación  | 43.516.004         |
| Sueldos a pagar y otros haberes retenidos   | 24.166.119         |
| Depósitos efectuados en cuentas del BHU en BROU sin información para su imputación definitiva | 14.313.692         |
| Provisión por Beneficios Sociales   | 204.435.777        |
| Provisión para gastos de inmuebles  | 60.000.000         |
| Provisión Beneficios médicos  | 0                  |
| Provisión otros gastos y TCR  | 4.828.161          |
| Cuentas a pagar   | 112.472.408        |
| Acreedores sociales - retenciones a terceros  | 6.176.963          |
| Acreedores sociales - a cargo de la empresa   | 23.475.307         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>493.384.431</b> |

| <b>Otros Pasivos<br/>MONEDA EXTRANJERA</b>  | <b>Monto</b>      |
|---|-------------------|
| Partidas pasivas pendientes de liquidación  | 22.100.606        |
| Depósitos efectuados en cuentas del BHU en BROU sin información para su imputación definitiva | 662.761           |
| Cuentas a pagar   | 9.105.242         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>31.868.609</b> |

## 17. PATRIMONIO

### Capital

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado, su capital integrado al 30 de setiembre de 2018 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.

## 18. OTROS RESULTADOS

| <b>Rentas<br/>MONEDA NACIONAL</b> | <b>Monto</b>     |
|-----------------------------------|------------------|
| Alquiler de inmuebles             | 8.356.757        |
|                                   |                  |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>8.356.757</b> |

| <b>Rentas<br/>MONEDA EXTRANJERA</b> | <b>Monto</b> |
|-------------------------------------|--------------|
|                                     | 0            |
|                                     | 0            |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>0</b>     |

| <b>Otras ganancias operativas diversas<br/>MONEDA NACIONAL</b> | <b>Monto</b>  |
|--|---------------|
| Otras  | 29.101        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>29.101</b> |

| <b>Otras ganancias operativas diversas<br/>MONEDA EXTRANJERA</b> | <b>Monto</b> |
|--|--------------|
|  | 0            |
|  | 0            |
| <b>TOTAL</b>   | <b>0</b>     |

| <b>Otras ganancias diversas<br/>MONEDA NACIONAL</b>        | <b>Monto</b>      |
|--|-------------------|
| Ingresos por inmuebles                                     | 1.089.113         |
| Ingreso por gastos comunes cobrados a DGI y ajustes por li | 545.198           |
| Ingreso por ajuste declaracion jurada 2/149 de 12/2017     | 3.373.692         |
| Ingresos Diversos  | 19.089.865        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>24.097.868</b> |

| <b>Otras ganancias diversas<br/>MONEDA EXTRANJERA</b> | <b>Monto</b>     |
|---|------------------|
| Ingreso por ajuste por litigios                       | 3.775.930        |
| Ingresos Diversos                                     | 1.060.023        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>4.835.953</b> |

| <b>Pérdidas por obligaciones diversas</b> | <b>Monto</b>      |
|---|-------------------|
| <b>MONEDA NACIONAL</b>                    |                   |
| Reajustes                                 | 27.705.684        |
|   | 0                 |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>27.705.684</b> |

| <b>Pérdidas por obligaciones diversas</b> | <b>Monto</b> |
|---|--------------|
| <b>MONEDA EXTRANJERA</b>                  |              |
|   | 0            |
|   | 0            |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>0</b>     |

| <b>Otras pérdidas diversas</b>            | <b>Monto</b>      |
|---|-------------------|
| <b>MONEDA NACIONAL</b>                    |                   |
| Pérdidas por Litigios                     |                   |
| Perdida por valor de mercado de inmuebles | 2.296.629         |
| Reajustes                                 | 8.092.421         |
| Perdida por Venta en Remate               | 3.107.634         |
| Perdida por Incorporacion de Inmuebles    | 61.026.304        |
| Otras pérdidas                            | 3.982.865         |
|   | 0                 |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>78.505.853</b> |

| <b>Otras pérdidas diversas</b> | <b>Monto</b>  |
|--------------------------------|---------------|
| <b>MONEDA EXTRANJERA</b>       |               |
| Reajustes                      | 24.457        |
| Otras pérdidas                 | 0             |
|                                | 0             |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>24.457</b> |

## **19. FIDEICOMISOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS**

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