

Informe de Revisión

Moody's Investors Service

Bancos

Febrero 2010

Banco Hipotecario del Uruguay

Resumen de las Calificaciones

Contacto:

México, D.F. 52.55.1253.5700

Felipe Carvallo
felipe.carvallo@moody's.com

Buenos Aires 54.11.4816.2332

María Valeria Azconegui
mariavaleria.azconegui@moody's.com

Georges Hatcherian
Georges.hatcherian@moody's.com

Instrumento	Calificación
Calificación de fortaleza financiera de bancos	E
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda nacional, escala global	Baa3
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda nacional, escala nacional	Aa1.uy
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda extranjera, escala global	Ba3
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda extranjera, escala nacional	A1.uy
Calificación de deuda en moneda extranjera, escala nacional	A1.uy

Principales Indicadores

	Sep. 2009	Dic. 2008	Dic. 2007	Dic. 2006	Dic. 2005
Total de activos (Ur\$ millones)	33.772	41.712	33.156	31.847	31.766
Total de patrimonio (Ur\$ millones)	12.091	5.973	2.777	687	663
ROAA	7,92	1,00	13,94	5,06	-0,66
ROAE	39,10	8,52	26,52	238,70	12,80
Margen financiero neto	24,50	13,79	17,65	14,55	11,35
Cartera vencida / patrimonio neto / provisiones	108,68	168,64	176,29	290,91	318,65
Cartera vencida / préstamos brutos	63,39	61,93	68,71	82,56	68,37
Egresos operativos / result. operativo bruto	12,30	42,41	26,41	30,53	29,52

Fortalezas Crediticias

Las fortalezas crediticias de Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) son:

- Propiedad de la República Oriental del Uruguay, la cual garantiza todas sus obligaciones en forma incondicional.
- Notable participación de mercado en el Uruguay en términos de depósitos no financieros, 4,82% al 30 de septiembre de 2009
- El BHU cuenta con depósitos de ahorro previo (su nicho de mercado) para sus actividades de préstamos hipotecarios, sin embargo su margen de maniobra en el mercado hipotecario está limitado por un entorno



Moody's Investors Service

altamente competitivo, manifestado por la presencia del otro banco estatal, Banco República, así como de otros bancos privados que también hoy ofrecen productos hipotecarios

Desafíos Crediticios

Las debilidades crediticias del BHU son:

- Durante los últimos años el BHU ha estado marcado por una débil situación financiera, insolvencia, rentabilidad volátil y niveles de cartera vencida extremadamente altos, así como un muy bajo nivel de cobertura con reservas
- El Banco Central del Uruguay tiene facultades limitadas para actuar como prestamista de última instancia debido al alto nivel de dolarización del sistema
- La financiación a largo plazo es limitada en el Uruguay en general, circunscribiendo el préstamo a largo plazo a niveles de capital existentes
- Como banco gubernamental, el consenso entre el gobierno y el sindicato de empleados bancarios ha retrasado significativamente sus avances

Fundamento de la calificación

La calificación de fortaleza financiera de bancos (BFSR, por sus siglas en inglés) de E para el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) refleja los fundamentos financieros extremadamente débiles del banco, incluyendo sus altos niveles de cartera en mora, insolvencia y rentabilidad volátil. La BFSR de E se traduce en una evaluación de crédito base de Caa1.

El 2 de febrero de 2010, Moody's bajó las calificaciones de depósitos en moneda local del BHU en escala global a Baa3/Prime-3, de Baa2/Prime-2, y en la escala nacional a Aa1.uy, de Aaa.uy. La baja de calificación concluye la revisión de calificaciones de depósitos del BHU iniciada el 29 de mayo de 2009 para evaluar el elemento de soporte sistémico aplicado en el Análisis de Incumplimiento Conjunto de Moody's. La reevaluación global fue con intención de acercar el elemento de apoyo sistémico a la calificación del gobierno. La calificación de bonos en moneda local que mantiene Moody's para el gobierno uruguayo es de Ba3. Por lo tanto la baja no estuvo relacionada con el desempeño operativo del BHU. Todas las calificaciones tienen perspectiva estable.

Las calificaciones de depósitos en moneda extranjera en escalas global y nacional de Ba3/Not Prime y A1.uy, y de deuda en moneda extranjera en escala nacional A1.uy no fueron afectadas por esta acción y permanecen con perspectiva estable.

Moody's continúa considerando un apoyo sistémico pleno para el BHU debido a que es propiedad del gobierno y que éste garantiza sus pasivos, su historial de apoyo durante crisis anteriores y su notable participación de mercado en términos de depósitos (4,82% al 30 de septiembre de 2009). Con base en la evaluación de Moody's del elemento de soporte sistémico, la calificación de depósitos en moneda local en escala global de Baa3 del BHU continúa gozando de una considerable mejoría (siete escalones) por arriba de su evaluación de riesgo crediticio base de Caa1.

La calificación de depósitos en moneda extranjera del BHU está alineada con la calificación Ba3 del gobierno, debido a su plena e incondicional garantía de las obligaciones del banco.

El 28 de octubre de 2009, Moody's colocó los Bonos Hipotecarios en Dólares Estadounidenses- Serie H1 del BHU en A1.uy en escala nacional para deuda en moneda extranjera, desde E.uy, debido a la publicación de estados financieros auditados para el 31 de diciembre de 2008.

Hechos relevantes

El banco recibió una inyección de capital durante el tercer trimestre de 2009 de U\$S 85 millones, menor a la ya autorizada por U\$S 250 millones.

En marzo de 2009, el banco había finalizado su reestructuración con la transferencia de un tercio de su cartera morosa a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), la asunción de su deuda con el Banco República por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y la importante transferencia de funcionarios y agencias a la ANV. Resultado de esto, la administración espera reportar solvencia positiva en el mediano plazo, luego de varios años de alta insolvencia, y también solucionar problemas de descalce de plazos, tasas y monedas.

El BHU trabaja también activamente con la ANV gestionando la cartera hipotecaria que constituirá los próximos fideicomisos y continúa elaborando sus manuales de políticas y procedimientos.

El nuevo plan de negocios del banco, enfocado a los hogares de ingresos medios uruguayos y aquéllos con cuentas de ahorro previo en el banco, se sustenta en su notable participación de mercado en términos de depósitos no financieros. No obstante, el plan de negocios enfrenta un desafiante entorno operativo, alta competencia y los riesgos inherentes a la implementación de nuevas políticas y procedimientos de riesgo y un enfoque monoproducción. El BHU aún mantiene en su balance activos tóxicos legado de la severa crisis de 2002.

El BHU es una institución financiera 100% propiedad del gobierno uruguayo que se especializa en préstamos hipotecarios. Fundada en 1892 a partir de la cartera hipotecaria del ex Banco Nacional de la República Oriental del Uruguay, tuvo monopolio de los préstamos hipotecarios hasta 1996. Entre 2005 y 2009, el futuro del BHU como banco hipotecario dependió del MEF, el Ministerio de Vivienda y la Asociación de Bancarios del Uruguay (AEBU) y sus negociaciones para la reestructuración.

En el primer semestre de 2009, el banco reanudó sus actividades de intermediación financiera, luego de siete años de reestructuración, durante los cuales los préstamos hipotecarios fueron básicamente suspendidos; sólo se otorgó crédito mediante la venta de su cartera de inmuebles. El BHU no volverá a construir viviendas como en el pasado. Los préstamos hipotecarios fueron pequeños al principio, circunscriptos al área metropolitana de Montevideo, y en junio de 2009 se expandió al interior. Al principio también, los préstamos fueron dirigidos a clientes que comprobasen dos años de ahorro previo, esto ahora se ha expandido a no clientes con ciertas restricciones; para 2009 y 2010 se esperan 2.000 solicitudes.

Durante marzo de 2009, se había traspasado a la ANV un tercio de la cartera morosa de U\$S 1,5 mil millones. Al mismo tiempo, el BHU recibió un total de U\$S 490 millones del MEF, por subrogación de su deuda con el Banco República, el mayor banco uruguayo y de propiedad del estado, en efecto capitalizando al banco por U\$S 24 millones.

En abril de 2008, el gobierno comenzó el proceso de traspaso de un gran número de empleados a la ANV y a otras entidades financieras gubernamentales. Debido a que en su mayoría los costos operativos del BHU son de personal, el traspaso es una ayuda importante para el control de costos del banco. El BHU tiene aproximadamente 350 funcionarios, habiéndose transferido 650 funcionarios a la fecha; 19 de las 26 sucursales pasaron a la ANV.

Perspectiva

Las perspectivas para todas las calificaciones son estables.

Factores que podrían mejorar las calificaciones

La calificación de fortaleza financiera de bancos podría ser mejorada en el caso de que se produzca una considerable y sostenida mejora en el desempeño financiero de la entidad.

Resultados recientes

Durante los primeros nueve meses de 2009, el BHU reportó un resultado neto de Ur\$2,2 mil millones.

La calidad de los activos sigue siendo extremadamente baja, a pesar del reciente traspaso de cartera morosa a la ANV en marzo de 2009. Al 30 de septiembre, la cartera morosa representaba un 63,39% de los préstamos brutos, situando al banco en una severa situación de insolvencia. A largo plazo, la administración espera que la cartera morosa debiera descender a alrededor del 10% del portafolio de préstamos.

Al 30 de septiembre de 2009, la responsabilidad patrimonial neta (total BIS capital) sobre activos ponderados por riesgo incluyendo riesgo de mercado alcanzó niveles positivos, aunque aún de insolvencia, de 1.29%, mejorando en comparación con la capitalización promedio de los últimos dos años (promediando -4,17%).

La asunción de la deuda con el Banco República por el MEF ayudó al BHU a reducir su descalce de monedas. Su posición neta activa en dólares estadounidenses versus patrimonio neto al 30 de septiembre es 2,8%. Todo nuevo préstamo de ahora en adelante se hará en pesos uruguayos o UI's.

Otras consideraciones

La ANV fue creada en 2007 como una institución descentralizada con el objetivo de promover y mejorar el acceso a la vivienda a las clases media y baja, asumiendo el rol de desarrollo de políticas públicas de vivienda. En efecto, la ANV asimila las políticas sociales de vivienda no financieras que el banco antes de su reestructura mantuvo.

El BHU mantendrá por un tiempo áreas de cooperación y sinergias con la ANV.

El presente dictamen fue elaborado con fecha 2 de febrero de 2010.

Banco Hipotecario del Uruguay	09/30/2009	12/31/2008	12/31/2007	12/31/2006	12/31/2005
Estados Contables (Millones de Pesos Uruguayos)					
Activos					
Disponibilidades	1.107	393	174	765	280
Depósitos en Banco Central	650	1.858	1.633	109	323
Valores para Inversión, neto	8	8	7	8	13
Negociación	0	0	7		
Disponibles para Venta	8	8	0		5
Créditos al sector financiero	0	0	0	8	8
Activos Líquidos	297	149	4	2	127
Valores para Inversión Disponibles al Vencimiento, neto	2.061	2.408	1.819	885	743
Préstamos Brutos	35.936	46.047	24.145	21.945	19.814
Préstamos vigentes	13.156	17.528	7.556	3.828	6.267
Menos: Provisiones	8.831	10.938	6.634	5.540	3.590
Préstamos Vencidos	22.781	28.519	16.589	18.117	13.547
Total Neto de Préstamos	27.105	35.109	17.512	16.404	16.224
Otros Créditos (netos de provisiones)	1.726	513	28	3	215
Ajustes a realizar y Cuentas de Control	0	0	0		
Total Activos de Riesgo	29.136	35.779	17.551	16.418	16.578
Bienes de Uso	325	404	368	341	318
Inversiones Permanentes	2.548	3.267	13.411	14.198	14.267
Cargos Diferidos	7	12	19	16	
Activos Totales	33.772	41.712	33.156	31.847	31.766
Pasivos					
Depósitos del Sector Financiero	0	11.636	10.931	12.914	13.200
Banco Central del Uruguay	0	450	450	463	470
Instituciones Financieras	0	11.186	10.481	12.451	12.730
Depósitos del Sector No Financiero	17.543	18.078	16.842	16.190	16.054
Sector Público	11.404	10.615	9.387	8.602	8.473
Sector Privado - Residentes	6.122	7.453	7.450	7.583	7.576
Sector Privado - No Residentes	16	10	5	5	5
Total de Depósitos	17.543	29.714	27.772	29.104	29.253
Ajustes a realizar y Cuentas de Control	0	0	0		
Provisiones para Gastos	178	1.795	626	603	440
Provisiones	2.069	2.057	755	718	970
Otros pasivos	1.891	2.174	1.227	734	442
Total del Pasivo	21.681	35.739	30.380	31.159	31.105
Patrimonio	12.091	5.973	2.777	687	661
Capital Integrado	26.575	23.312	23.312	23.312	23.312
Reservas	0	0	0		
Ajustes al patrimonio	14.507	13.948	13.902	13.853	13.923
Resultados Acumulados	-31.239	-31.660	-38.966	-38.087	-36.355
Resultados del Ejercicio	2.248	373	4.530	1.609	-219
Total del Pasivo y Patrimonio	33.772	41.712	33.156	31.847	31.766
Fuera de Balance					
Operaciones a Realizar	0	0	0		

Estado de Resultados (Millones de Pesos Uruguayos)

Ganancias Financieras	7.436	5.509	4.982	3.996	3.542
Sector Financiero	190	82	44	3	3
Sector No Financiero	3.268	3.125	4.658	3.773	3.314
Otros	3.978	2.302	280	219	225
Pérdidas Financieras	1.456	1.832	1.985	1.596	1.688
Sector Financiero	28	178	222	240	354
Sector No Financiero	1.143	1.319	1.447	1.077	1.096
Otros	285	336	316	279	237
Resultado Financiero	5.980	3.677	2.997	2.400	1.854
Otros Ingresos Operativos Netos	-161	2.012	1.814	1.191	1.688
Otros Ingresos Operativos	916	2.519	4.529	4.601	4.621
Otros Egresos Operativos	1.077	507	2.715	3.410	2.933
Resultado por Intermediación	5.819	5.689	4.811	3.590	3.542
Resultado Neto por Servicios	21	65	35	42	35
Resultado Operativo Bruto	5.840	5.755	4.846	3.633	3.577
Egresos Operativos	718	2.441	1.280	1.109	1.056
Gastos en Personal	373	744	831	618	564
Gastos Generales y Administrativos	328	1.663	418	471	473
Amortizaciones	17	34	31	20	18
Resultado antes de Provisiones	5.122	3.314	3.566	2.524	2.521
Provisiones	2.282	1.457	526	706	4.055
Ajuste Resultado Ejercicios Anteriores (Pérdida)	0	0	0		
Ganancias (Pérdidas) Extraordinarias	-680	-22	-30	-39	44
Ajuste por Inflación	88	-1.148	1.519	-169	1.271
Resultado antes de Impuestos	2.248	687	4.530	1.609	-219
Impuestos	0	314	0		
Resultado Neto Final	2.248	373	4.530	1.609	-219

INDICES

CALIDAD DE ACTIVOS (%)

Cartera Vencida/Préstamos Brutos	63,39	61,93	68,71	82,56	68,37
Cartera Vencida/Préstamos Brutos año anterior	-	118,11	75,60	91,43	70,40
Provisiones/Cartera Vencida	38,77	38,35	39,99	30,58	26,50
Provisiones/Préstamos Brutos	24,57	23,75	27,47	25,25	18,12
Cartera Vencida/(Patrimonio Neto+Provisiones)	108,88	168,64	176,29	290,91	318,65
Cartera Vencida/Rdo antes de Provisiones	334,43	860,56	465,18	717,86	537,40
Provisiones/Préstamos Brutos	7,40	4,15	2,28	3,38	20,46
Crecimientos de Préstamos (en Pesos Uruguayos)	-	90,71	10,03	10,75	2,97

RESULTADOS (%)

ROAA	7,92	1,00	13,94	5,06	-0,69
ROAE	33,10	8,52	261,52	238,70	-33,12
Margen Financiero Neto	24,50	13,79	17,65	14,55	11,18
Egresos Operativos/Resultado Operativo Bruto	12,30	42,41	26,41	30,53	29,52
Ingresos netos por servicios/Resultado operativo Bruto	0,35	1,14	0,72	1,17	0,97
Ingresos Netos por Servicios/Egresos Operativos	2,87	2,68	2,73	3,82	3,30
Resultado antes de provisiones/Promedio de Activos totales	18,05	8,85	10,97	7,93	7,94
Ingresos No Financieros/Promedio de Préstamos Brutos	-0,45	5,92	8,02	5,91	8,70
Resultados Financieros/Egresos Operativos	832,84	150,66	234,24	216,37	175,57
Resultado por Intermediación/Promedio de Activos de Riesgo	23,84	21,34	28,33	21,76	21,37
Resultados antes de Impuestos/Promedio de Activos Totales	7,92	1,84	13,94	5,06	-0,69

CAPITAL (%)

Activos ponderados por riesgo	26.977	41.701	38.142	40.510	36.497
Tier 1 Ratio	1,29	-10,27	-4,54	-3,80	-4,00
Total BIS Capital Ratio	1,29	-10,27	-4,54	-3,80	-4,00
Patrimonio Neto/Activos Totales	35,80	14,32	8,37	2,16	2,08

LIQUIDEZ (%)

Préstamos Netos/Activos Totales	106,41	110,39	72,82	68,91	62,38
Activos Líquidos/Activos Totales	6,10	5,77	5,49	2,78	2,34
Activos Líquidos/Depósitos	11,75	8,10	6,55	3,04	2,54
Préstamos Netos/Depósitos	204,85	154,97	86,94	75,40	67,73

© Copyright 2010, Moody's Investors Service, Inc. y/o sus licenciantes, incluyendo a Moody's Assurance Company, Inc. (conjuntamente, "MOODY'S"). Todos los derechos reservados. Por propósitos de procedimiento. **TODA LA INFORMACIÓN AQUÍ CONTENIDA ESTÁ PROTEGIDA POR LAS LEYES DE DERECHOS DE AUTOR Y NINGUNA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN PODRÁ SER COPIADA O REPRODUCIDA POR OTROS MEDIOS, REENCUADERNADA, TRANSMITIDA ULTERIORMENTE, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA, REVENDIDA O ALMACENADA PARA USO POSTERIOR PARA CUALQUIERA DE LOS PROPÓSITOS MENCIONADOS, EN SU TOTALIDAD O EN PARTE, DE CUALQUIER FORMA O MANERA O POR CUALQUIER MEDIO, POR CUALQUIER PERSONA SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE MOODY'S.** Toda la información aquí contenida ha sido obtenida de fuentes consideradas por MOODY'S como precisas y confiables. Sin embargo, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, al igual que la presencia de otros factores, dicha información se proporciona "tal y como es", sin garantía de ninguna clase y MOODY'S, en particular, no otorga garantía o representación alguna, expresa o implícita, sobre la precisión, oportunidad, veracidad, posibilidad de comerciar o exactitud para cualquier propósito en particular para el que se utilice dicha información o que la misma esté completa. Bajo ninguna circunstancia MOODY'S asumirá responsabilidad alguna frente a cualquier persona o entidad por (a) cualquier pérdida o daño total o parcial causado por, resultante de, o relacionado con, cualquier error (por negligencia u otras causas) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de MOODY'S o cualquiera de sus directores, funcionarios, empleados o agentes en relación con la obtención, adquisición, recolección, compilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o entrega de dicha información, o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, consecuencial, compensatorio o incidental de cualquier tipo (incluyendo, sin limitarse a ello, la pérdida de utilidades), incluso si se advierte a MOODY'S por anticipado de la posibilidad de dichos daños resultantes de la utilización o la incapacidad para utilizar dicha información. Las calificaciones de crédito, de haberías, que pudieran formar parte de la información aquí contenida son, y deben ser interpretadas, únicamente como expresiones de opinión y no como afirmaciones de hechos o recomendaciones para comprar, vender o mantener cualquier valor o título. **MOODY'S NO PROPORCIONA NI OTORGA, DE CUALQUIER FORMA O MANERA, GARANTÍA, EXPRESA O IMPLÍCITA, SOBRE LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, VERACIDAD, POSIBILIDAD DE COMERCIAR O ADECUACIÓN PARA CUALQUIER PROPÓSITO EN PARTICULAR, DE DICHA CALIFICACIÓN U OTRA OPINIÓN O INFORMACIÓN O QUE LA MISMA ESTE COMPLETA.** Cada calificación u otra opinión debe ser ponderada únicamente como uno de los factores que intervienen en cualquier decisión de inversión realizada por o por parte de cualquier usuario de la información aquí contenida y cada usuario debe realizar su propio análisis y evaluación de cada título y de cada emisor o garante, así como de cada proveedor de apoyo crediticio como corresponda para cada título que considere comprar, vender o mantener. MOODY'S declara que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluyendo bonos municipales y corporativos, obligaciones, pagares u otros títulos de crédito y papel comercial) y acciones preferentes calificadas por MOODY'S han acordado, previo a la asignación de cualquier calificación, pagar a MOODY'S por los servicios de valuación y calificación honorarios que van desde \$1.500 dólares hasta \$1.800.000 dólares.