30 DE ABRIL DE 2019 BANCOS



# INFORME DE CALIFICACIÓN

#### Índice:

CALIFICACIONES	1
FUNDAMENTO DE LA CALIFICACIÓN	2
PERSPECTIVA	3
RESULTADOS RECIENTES	3

#### Contacto:

+55.11.3043.7300
+

Alexandre Albuquerque +55.11.3043.7356
Vice President - Senior Analyst
alexandre.albuquerque@moodys.com



## Banco Hipotecario del Uruguay

Uruguay

## **Calificaciones**

### Banco Hipotecario del Uruguay

Categoría	Calificación De Moody's
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda nacional, escala global	Baa2/P-2
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda nacional, escala nacional	Aaa.uy
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda extranjera, escala global	Baa2/P-2
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda extranjera, escala nacional	Aaa.uy

#### **Principales Indicadores**

	Dic-2018	Dic-2017	Dic-2016	Dic-2015
Total de Activos (Ur\$ millones)	61.703	57.068	51.153	48.095
Total de Patrimonio (Ur\$ millones)	28.833	25.983	23.374	21.233
ROAA	2,86%	4,27%	0,85%	3,02%
ROAE	6,16%	9,43%	1,91%	7,11%
Cartera sin Generación / (PN + Prev.)	2,34%	2,76%	4,26%	4,81%
Cartera sin Generación / Préstamos	1,41%	1,56%	2,34%	2,57%

#### Fundamento de la calificación

Moody's mantiene las calificaciones de depósitos en escala global, moneda extranjera del banco de Baa2/Prime-2, con perspectiva estable. Como consecuencia, la calificación de depósitos en escala nacional, moneda extranjera se mantiene en Aaa.uy, con perspectiva estable.

Las calificaciones derivan de la calificación de Riesgo Base (BCA) en ba3 de Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y, conforme Moody's considera, de la alta probabilidad de soporte del gobierno que recibiría el banco en situación de estrés. Como resultado de dicho análisis, la calificación global de depósitos sube cuatro escalones a Baa2. Moody's continúa asignando un alto soporte sistémico para BHU debido a que es propiedad del gobierno, éste garantiza sus pasivos y su historial de apoyo durante crisis anteriores. Además, BHU otorga préstamos hipotecarios, con una cobertura de más de la mitad del negocio hipotecario del sistema, considerando cartera en unidades reajustables (UR) y unidades indexadas (UI).

El BCA en ba3 del BHU refleja la mejora de la calidad de sus activos y rentabilidad en los últimos tres años, así como la alta capitalización del banco. Estas fortalezas se ven contrarrestadas por el bajo nivel de recursos líquidos de BHU. Sin embargo, el ratio de liquidez del banco ha mostrado una mejora en los últimos años. El BCA del banco también captura los riesgos de la falta de diversificación de negocios como prestamista monolínea. En la determinación del BCA de BHU, Moody's también consideró el perfil macro Moderado- de Uruguay.

Las ganancias del banco, se benefician de sus bajos costos de financiamiento y del crecimiento constante de los préstamos. En los últimos tres años, su cartera de préstamos se ha expandido a una tasa de crecimiento anual promedio de 6,2% (considerándose toda la cartera denominada en pesos). Además, su amplia capitalización permite una mayor expansión del negocio. El perfil de financiación del banco está compuesto en gran parte por una base de depósitos de banca minorista, depósitos interbancarios y deudas senior emitidas en el mercado local.

Sin embargo, la liquidez es débil, sobre todo para los estándares del mercado local, con recursos líquidos equivalentes al 16,21% de los activos bancarios tangibles, a 31 de diciembre de 2018. BHU enfrentó serios desafíos relacionados con la calidad de los activos hace unos años, con un ratio de morosidad de más de 9% en 2012. Si bien la cartera en mora se redujo a apenas 1,41% a la última fecha analizada, como resultado de la redefinición de sus prácticas de gestión de riesgos y de la mejora del proceso de originación de crédito, queda por ver la evolución de la cartera en la próxima recesión cíclica.

Moody's nota que la recuperación del banco fue generada no sólo por benignas condiciones macroeconómicas, sino además por el compromiso de su management (reflejado en mejores prácticas y políticas de crédito), así como en una mejor estructura en término de personal y sistemas (acorde con el modelo de negocio del banco). De todas maneras el banco enfrenta un mercado mucho más competitivo que en el pasado, lo que expone a BHU al desafío de adaptarse más rápidamente a un mercado fragmentado sin descuidar su calidad de cartera.

Las calificaciones en escala nacional de Moody's para los bancos uruguayos, se identifican con el sufijo ".uy," y constituyen calificaciones de orden relativo sobre la capacidad crediticia para instrumentos en un país en particular relativas a otros emisores o emisiones locales. Las calificaciones en escala nacional son para uso local y no son comparables en forma global. Las calificaciones en escala nacional no son una opinión absoluta sobre los riesgos de incumplimiento, pues en países con baja calidad crediticia internacional, aún los créditos calificados en altos niveles de la escala nacional, pueden también ser susceptibles de incumplimiento. Las calificaciones en escala nacional se asignan sobre la base de la correspondiente calificación en escala global, tanto para instrumentos en moneda local, como en moneda extranjera.



#### **Perspectiva**

La perspectiva de las calificaciones globales se mantiene estable en línea con la perspectiva estable de la calificación del bono soberano de Uruguay. Las calificaciones en escala nacional mantienen la perspectiva estable.

#### **Resultados recientes**

A diciembre del año 2018, Banco Hipotecario del Uruguay registró un resultado positivo de Ur\$1.720 millones, siendo inferior a la ganancia reportada en 2017 (Ur\$ 2.358 millones) debido a una suba en los cargos por incobrabilidad a Ur\$ 312 millones de Ur\$ -547 millones, una diminución en 9,8% de los ingresos no financieros y un aumento en 27,1% de los gastos operativos en el mismo periodo.

A diciembre de 2018, el margen financiero neto aumentó en Ur\$ 313 millones comparado con diciembre de 2018, debido a mayores ingresos financieros en Ur\$ 481 millones, a pesar de verse incrementado los egresos financieros en Ur\$ 168 millones.

Las comisiones netas cubrían el 14,16% de los gastos administrativos, indicador que se encuentra por arriba de lo registrado en 2017 (32%). Por otro lado, el ratio de eficiencia, gastos operativos sobre ingresos operativos, mejoró a 48,63% de 45,71% registrado a diciembre 2018.

Durante el 2018, la cartera de préstamos del sector no financiero aumento un 5,86% comparado con 2018, alcanzando un monto de Ur\$ 51.591 millones, en tanto, los depósitos del sector no financiero cayeron un 1,54% en el mismo período, alcanzando un monto de Ur\$ 18.479 millones.

La cartera de créditos vencidos del Banco Hipotecario del Uruguay, a diciembre de 2018, representaba el 1,41% de los préstamos totales, siendo inferior al obtenido a diciembre de 2017 de 1,52%, evidenciando una mejora para el banco. Asimismo, la cartera irregular se encontraba cubierta en un 310,52% con previsiones.

El BHU registró ajustados ratio de liquidez durante los últimos años, aunque se han venido recomponiendo y en diciembre de 2018 los activos líquidos representaban 16,21 de los activos totales. Al mismo tiempo, el BHU sobrecumple con los ratios de liquidez de la normativa local e indicados por Basilea.

El banco cuenta con un ratio de patrimonio neto sobre activos totales de 46,73%, que le permite ampliamente desarrollar su estrategia de negocio.



30 DE ABRIL DE 2019

	Dic-2018	Dic-2017	Dic-2016	Dic-2015
BALANCE GENERAL				
ACTIVO				
Disponibilidades y saldos en el banco central	301	752	2.557	2.215
Préstamos a bancos y otras instituciones financieras	41	7.904	3.129	3.370
Inversiones y títulos valores	9.660	45	62	53
Títulos para negociación	0	0	0	0
Títulos en cuenta de inversión	9.660	45	62	53
Títulos disponibles para la venta	9.660	45	62	53
Títulos mantenidos hasta el vencimiento	0	0	0	0
Préstamos netos de previsiones	49.934	47.470	44.180	41.125
Cartera de préstamos	51.591	49.156	46.200	42.784
Previsiones	2.260	1.686	2.020	1.659
Otras deducciones a la cartera de préstamos	-603	0	0	0
Préstamos disponibles para la venta	0	0	0	0
Activos fijos - netos	1.249	312	317	325
Inversiones en subsidiarias y afiliadas no consolidadas	0	451	582	882
Valor llave y otros activos intangibles - netos	0	0	0	0
Otros activos - total	519	134	326	125
Total de activos	61.703	57.068	51.153	48.095
PASIVOS				
Depósitos del público	18.479	28.163	25.177	23.011
Depósitos del sector financiero	0	0	0	0
Deudas de corto plazo	11.179	748	608	1.393
Otros pasivos - total	3.211	2.174	1.994	2.458
Total de pasivos	32.870	31.085	27.779	26.862
PATRIMONIO NETO				
Acciones comunes	29.191	48.830	48.820	47.109
Resultados no asignados y reservas - total	-2.105	-22.847	-25.446	-25.876
Otros componentes del patrimonio neto	749	0	0	0
Total del patrimonio neto	28.833	25.983	23.374	21.233
Total pasivos y patrimonio neto	61.703	57.068	51.153	48.095
ESTADO DE RESULTADOS				
Ingresos financieros	7.308	6.980	7.191	6.818
Egresos financieros	2.447	2.305	2.468	2.163
Margen financiero neto	4.861	4.675	4.723	4.655
Cargos por incobrabilidad	312	-394	302	-42
Ingresos no financieros	546	511	615	1.628
Comisiones netas	231	255	255	1.041



	Dic-2018	Dic-2017	Dic-2016	Dic-2015
Ingresos por operaciones de compra-venta de moneda extranjera	12	13	9	-42
Ingresos por operaciones de compra-venta de títulos	0	0	3	0
Ganancia/(pérdida) sobre títulos en cuenta de inversión	117	8	17	2
Otros ingresos	186	214	331	626
Total de ingresos no financieros	546	511	615	1.628
Otros egresos operativos (no financieros)	2.598	2.245	2.257	2.303
Gastos de personal	895	1.079	904	892
Gastos administrativos y otros gastos operativos	1.639	1.145	1.336	1.394
Depreciación y amortización	55	19	18	16
Gasto en seguros - Reportado bajo otros egresos operativos	9	2	0	0
Egresos no recurrentes/ extraordinarios	0	-64	-145	-162
(Pérdida) ganancia por ajuste por inflación (neta)	0	0	1.698	1.686
Gastos operativos totales	2.598	2.180	3.809	3.827
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas / resultados de operaciones conjuntas	66	-4	-152	112
Resultado antes de impuestos (pérdida)	2.497	3.400	1.227	2.497
Impuesto a la ganancias	777	1.059	797	1.123
Resultado del ejercicio después de impuestos, antes de ingresos (egresos) extraordinarios	1.720	2.342	430	1.374
Resultado del ejercicio	1.720	2.342	430	1.374
Resultado del ejercicio luego de ingresos (egresos) extraordinarios	1.720	2.342	430	1.374
Resultado disponible / (pérdida atribuible) a los accionistas	1.720	2.342	430	1.374
RATIOS				
CALIDAD DE ACTIVO				
Cargos por Incobrabilidad / Cartera de Préstamos	0,61%	-0,80%	0,65%	-0,10%
Cargos por Incobrabilidad / Ingresos antes de Previsiones	11,39%	-13,39%	9,33%	-1,08%
Previsiones / Cartera de Préstamos	4,38%	3,43%	4,37%	3,88%
Cartera sin Generación / Cartera de Préstamos	1,41%	1,56%	2,34%	2,57%
Cartera sin Generación / (Patrimonio Neto + Previsiones)	2,34%	2,76%	4,26%	4,81%
RENTABILIDAD				
ROAA	2,86%	4,27%	0,85%	3,02%
ROAE	6,16%	9,43%	1,91%	7,11%
CAPITALIZACION				
Patrimonio Neto / Total de Activos	46,73%	45,53%	45,69%	44,15%
EFICIENCIA				
Gastos Operativos / Ingresos Operativos	48,63%	43,25%	41,11%	37,32%
LIQUIDEZ Y FINANCIAMIENTO				
Activos Líquidos /Total de Activos	16,21%	15,25%	11,24%	11,72%



## Información Complementaria

- » Como última información contable analizada se consideraron los estados contables al 30 de diciembre de 2018.
- » El presente dictamen fue elaborado con fecha de 30 de abril de 2019, utilizándose la metodología de Bancos, publicada en agosto de 2018.
- » Las categorías de calificación asignadas en este informe y su significado pueden encontrarse en la Guía de Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's disponible aquí <a href="https://www.moodys.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC\_110867">https://www.moodys.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC\_110867</a>



Reporte Numero:	
Autor Alexandre Albuquerque	Asociado Senior de Producción

© 2019 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. Y SUS FILIALES ("MIS") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO QUE NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y LAS OPINIONES DE MOODY'S INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. TAMPOCO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSION PARA UN ELEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPILADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MODDY'S.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación o en la elaboración de las publicaciones de Moody's.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY's y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY's o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a titulo enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY's y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY's o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO DE DICHAS CALIFICACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de valoración y calificación unos honorarios que oscilan entre los \$1.500 dólares y aproximadamente los 2.500.000 dólares. MCO y MIS mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones de MIS. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones de MIS y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en <a href="https://www.moodys.com">www.moodys.com</a>, bajo el capítulo de "Shareholder Relations – Corporate Governance – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado" – Gestión Corporativa - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY's, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas. Sería peligroso que los inversores minoristas tomaran decisiones de inversión basadas en calificaciones crediticias de MOODY'S. En caso de duda, deberá ponerse en contacto con su asesor financiero u otro asesor profesional.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias por una entidad que no es una NRSRO, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de valoración y calificación unos honorarios que oscilan entre los JPY200.000 y los JPY350.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses

