



INFORME DE CALIFICACIÓN

Banco Hipotecario del Uruguay

Uruguay

Índice:

CALIFICACIONES.....	1
PRINCIPALES INDICADORES.....	1
FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACION.....	2
PERSPECTIVA.....	2
RESULTADOS RECIENTES.....	2

Contactos:

BUENOS AIRES 54.11.5129.2600
Valeria Azconegui
MariaValeria.Azconegui@moodys.com

BUENOS AIRES 54.11.5129.2600
Fernando Albano
Fernando.Albano@moodys.com

BUENOS AIRES 54.11.5129.2600
Daniel Marchetto
Daniel.Marchetto@moodys.com

Calificaciones

Banco Hipotecario del Uruguay

CATEGORÍA

Calificación de fortaleza financiera de bancos
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda nacional, escala global
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda nacional, escala nacional
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda extranjera, escala global
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda extranjera, escala nacional

CALIFICACIÓN DE MOODY'S

E+
Baa2/P-2
Aaa.uy
Baa3/P-3
Aa1.uy

Principales Indicadores

	Dic-2013	Dic-2012	Dic-2011	Dic-2010	Dic-2009
Total de Activos (Ur\$ millones)	34.168	30.221	26.424	28.070	28.579
Total de Patrimonio (Ur\$ millones)	15.666	13.998	12.530	10.635	11.297
ROAA	5,18%	4,46%	7,21%	1,89%	1,13%
ROAE	11,31%	9,53%	16,14%	4,78%	3,98%
Cartera sin Generación / (PN + Prev.)	11,01%	15,26%	22,31%	44,05%	56,80%
Cartera sin Generación / Préstamos	6,10%	9,12%	14,10%	25,44%	35,72%

Fundamento de la calificación

La calificación de fortaleza financiera de bancos (BFSR, por sus siglas en inglés) de Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) se mantiene en E+. Dicha calificación refleja la opinión de Moody's sobre el balance y los fundamentos financieros del banco, especialmente nivel de capitalización y calidad de cartera, como resultado de la reestructura que se llevo a cabo durante los últimos años, luego de la severa crisis de liquidez y solvencia que tuvo el banco.

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.

La calificación BFSR del banco se traduce en una evaluación de crédito base de b3. Moody's ha considerado 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 en moneda local es Baa2/Prime-2. 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. De esta manera, la calificación en moneda local en escala nacional es Aaa.uy.

Las calificaciones de depósitos en escala global, moneda extranjera del banco se mantienen en Baa3/Prime-3, en línea con el techo para depósitos en moneda extranjera de Baa3, dado que dichos depósitos se encuentran restringidos. Como consecuencia, la calificación de depósitos en escala nacional, moneda extranjera mantiene en Aa1.uy.

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 es estable.

Resultados recientes

Al término del ejercicio 2013, Banco Hipotecario del Uruguay registró un resultado positivo de Ur\$ 1.676 millones, siendo superior a la ganancia obtenida a diciembre de 2012 de Ur\$ 1.271 millones. el aumento del resultado final obedece al aumento del margen financiero bruto y a mayores ingresos no financieros, siendo atenuados por el aumento de los gastos administrativos, mayores cargos por incobrabilidad e impuestos a las ganancias

A diciembre de 2013, el margen financiero bruto creció en Ur\$ 498 millones, debido a un aumento en los ingresos financieros de Ur\$ 743 millones, en tanto los egresos financieros crecieron en Ur\$ 244 millones.

Las comisiones netas cubrían el 3,06% de los gastos administrativos, indicador mayor al registrado a diciembre de 2012 de 2,63%. Adicionalmente, el ratio de eficiencia, gastos operativos sobre ingresos operativos, disminuyó a 55,60% de 59,15% con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

La cartera de préstamos en este periodo aumento un 29,6% comparado con el mismo periodo del ejercicio anterior, alcanzando un monto de Ur\$ 32.682 millones, en tanto, los depósitos crecieron en un 62% en el mismo período, alcanzando un monto de Ur\$ 14.687 millones.

A diciembre de 2013, la cartera irregular de Banco Hipotecario del Uruguay representaba el 6,10% de los préstamos totales, siendo inferior al obtenido a diciembre de 2012 de 9,12%, evidenciando una mejora importante para el banco. A la misma fecha, los 10 principales préstamos representaban el 0,2% del total de la cartera. Asimismo, la cartera irregular se

encontraba cubierta en un 122,4% con provisiones.

Banco Hipotecario del Uruguay registraba buenos ratios de liquidez. A diciembre de 2013, los activos líquidos representaban el 7,43% de los activos totales. A la misma fecha, los 10 principales depositantes representaban el 4,2% del total de la cartera.

En términos de capitalización el banco muestra un adecuado nivel, cumpliendo, con los requerimientos regulatorios. El ratio de capitalización (PN / Activos totales) de la institución a diciembre de 2013, era de 45,85%, mientras que el ratio PN / Activos Ponderados por Riesgo - Basilea I representaba 41,58% inferior al número alcanzado a diciembre 2011 (49,10%).

El presente dictamen fue elaborado con fecha 30 de abril de 2014.

BALANCE GENERAL	Dic-2013	Dic-2012	Dic-2011	Dic-2010	Dic-2009
ACTIVO					
Disponibilidades y saldos en el banco central	1.432	667	792	472	513
Préstamos a bancos y otras instituciones financieras	1.104	2.885	2.336	2.783	1.446
Inversiones y títulos valores	5	5	339	7	7
Títulos para negociación	0	0	0	0	0
Títulos en cuenta de inversión	5	5	339	7	7
Títulos disponibles para la venta	5	5	339	7	7
Títulos mantenidos hasta el vencimiento	0	0	0	0	0
Préstamos netos de provisiones	30.241	25.220	21.513	22.375	22.630
Cartera de préstamos	32.682	27.904	24.420	27.792	30.533
Provisiones	2.441	2.684	2.906	5.417	7.903
Préstamos disponibles para la venta	0	0	0	0	0
Activos fijos - netos	340	349	324	309	291
Inversiones en subsidiarias y afiliadas no consolidadas	943	1.043	1.015	1.607	2.245
Valor llave y otros activos intangibles - netos	0	0	0	1	5
Otros activos - total	104	51	106	515	1.442
Total de activos	34.168	30.221	26.424	28.070	28.579
PASIVOS					
Depósitos del público	14.666	12.670	10.849	14.331	12.015
Depósitos del sector financiero	21	1	1	1	0
Deudas de corto plazo	1.426	1.241	707	677	1.861
Otros pasivos - total	2.389	2.311	2.336	2.427	3.406
Total de pasivos	18.502	16.223	13.894	17.435	17.282
PATRIMONIO NETO					
Acciones comunes	28.700	28.700	28.700	28.700	28.655
Resultados no asignados y reservas - total	-28.521	-30.197	-31.627	-33.505	-32.054
Otros componentes del patrimonio neto	15.487	15.495	15.457	15.441	14.697
Total del patrimonio neto	15.666	13.998	12.530	10.635	11.297
Total pasivos y patrimonio neto	34.168	30.221	26.424	28.070	28.579
ESTADO DE RESULTADOS					
Ingresos financieros	4.968	4.225	5.808	4.185	8.141
Egresos financieros	1.558	1.314	2.737	1.185	1.594
Margen financiero neto	3.409	2.911	3.071	2.999	6.547
Cargos por incobrabilidad	-415	-352	47	812	3.050
Ingresos no financieros	355	172	652	729	949
Comisiones netas	64	48	40	25	26
Ingresos por operaciones de compra-venta de moneda extranjera	-21	11	-2	-6	20
Ingresos por operaciones de compra-venta de títulos	0	25	29	0	0
Ganancia/(pérdida) sobre títulos en cuenta de inversión	3	33	81	109	131
Otros ingresos	310	54	503	600	772
Total de ingresos no financieros	355	172	652	729	949
Otros egresos operativos (no financieros)	2.093	1.823	1.857	1.835	2.170
Gastos de personal	721	637	573	537	503
Gastos administrativos y otros gastos operativos	1.357	1.174	1.269	1.279	1.645
Depreciación y amortización	14	13	15	19	22
Egresos no recurrentes/ extraordinarios	-89	62	-60	-184	587
(Pérdida) ganancia por ajuste por inflación (neta)	0	0	0	721	729
Gastos operativos totales	2.004	1.886	1.796	2.373	3.487
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas / resultados de operaciones conjuntas	0	0	-7	85	0
Resultado antes de impuestos (pérdida)	2.176	1.549	1.879	543	959
Impuesto a la ganancias	500	278	0	0	569
Resultado del ejercicio después de impuestos, antes de ingresos (egresos) extraordinarios	1.676	1.271	1.879	543	390
Resultado del ejercicio	1.676	1.271	1.879	543	390
Resultado del ejercicio luego de ingresos (egresos) extraordinarios	1.676	1.271	1.879	543	390
Resultado disponible / (pérdida atribuible) a los accionistas	1.676	1.271	1.879	543	390

RATIOS	Dic-2013	Dic-2012	Dic-2011	Dic-2010	Dic-2009
CALIDAD DE ACTIVO					
Cargos por Incobrabilidad / Cartera de Préstamos	-1,27%	-1,26%	0,19%	2,92%	9,99%
Cargos por Incobrabilidad / Ingresos antes de Provisiones	-24,83%	-27,96%	2,53%	44,93%	57,27%
Provisiones / Cartera de Préstamos	7,47%	9,62%	11,90%	19,49%	25,88%
Cartera sin Generación / Cartera de Préstamos	6,10%	9,12%	14,10%	25,44%	35,72%
Cartera sin Generación / (Patrimonio Neto + Provisiones)	11,01%	15,26%	22,31%	44,05%	56,80%
RENTABILIDAD					
ROAA	5,18%	4,46%	7,21%	1,89%	1,13%
ROAE	11,31%	9,53%	16,14%	4,78%	3,98%
Resultados del Ejercicio / Promedio de Activos Ponderados por Riesgo - Basilea I	6,16%	6,28%	6,40%	1,98%	1,73%
Resultados Antes de Cargos por Incobrabilidad / Promedio de Activos Ponderados por Riesgo (Basilea I)	6,14%	6,22%	6,38%	6,59%	23,66%
CAPITALIZACION					
Patrimonio Neto Básico / Activos Ponderados por Riesgo (Basilea I)	41,58%	49,10%	59,90%	-1,20%	5,50%
Patrimonio Neto / Activos Ponderados por Riesgo (Basilea I)	41,58%	49,10%	59,90%	-1,20%	5,50%
Patrimonio Neto Básico - Activos Intangibles / Activos Ponderados por Riesgo (Basilea I)	0,56%	-6,29%	-15,97%	-6,72%	-39,46%
Patrimonio Neto / Total de Activos	45,85%	46,32%	47,42%	37,89%	39,53%
EFICIENCIA					
Gastos Operativos / Ingresos Operativos	55,60%	59,15%	49,78%	50,37%	28,95%
LIQUIDEZ Y FINANCIAMIENTO					
(Fondos del Mercado – Activos Líquidos) / Total de Activos	-3,14%	-7,60%	-10,37%	-9,15%	-0,31%
Activos Líquidos / Total de Activos	7,43%	11,77%	13,12%	11,62%	6,88%

© Copyright 2014 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciatarios y afiliados (conjuntamente, "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES DE RIESGO EMITIDAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC., ("MIS") Y SUS AFILIADAS SON LAS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S ACERCA DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS DE CRÉDITO O DE DEUDA O VALORES DE DEUDA SIMILARES, Y LAS CALIFICACIONES DE RIESGO Y PUBLICACIONES DE INVESTIGACIÓN REALIZADAS POR MOODY'S ("PUBLICACIONES DE MOODY'S") PUEDEN INCLUIR LAS OPINIONES ACTUALES ACERCA DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS DE CRÉDITO O DE DEUDA O VALORES DE DEUDA SIMILARES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DE QUE UNA ENTIDAD NO PUEDA CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, FINANCIERAS AL MOMENTO DE SU VENCIMIENTO Y CUALQUIER PÉRDIDA FINANCIERA ESTIMADA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. LAS CALIFICACIONES DE RIESGO NO TRATAN OTROS RIESGOS, INCLUIDOS PERO NO LIMITADOS AL: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO DE VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE LOS PRECIOS. LAS CALIFICACIONES DE RIESGO Y LAS OPINIONES DE MOODY'S INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES NI HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN TAMBIÉN INCLUIR ESTIMATIVOS BASADOS EN MODELOS CUANTITATIVOS Y OPINIONES RELACIONADAS O COMENTARIOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. LAS CALIFICACIONES DE RIESGO Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S TAMPOCO CONSTITUYEN O PROVEEN ASESORAMIENTO DE ÍNDOLE FINANCIERO O DE INVERSIÓN, NI RECOMENDACIONES PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER TÍTULOS. NI LAS CALIFICACIONES DE RIESGO NI LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S SE REFIEREN A LA CONVENIENCIA DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR EN PARTICULAR. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES DE RIESGO Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S CON LA EXPECTATIVA Y BAJO EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR REALIZARÁ SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE CADA UNO DE LOS TÍTULOS QUE SE ENCUENTRA BAJO CONSIDERACIÓN PARA COMPRAR, MANTENER, O VENDER.

LAS CALIFICACIONES DE RIESGO DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTAN DIRIGIDAS AL USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERIA EN VANO QUE LOS INVERSORES MINORISTAS CONSIDEREN LAS CALIFICACIONES DE RIESGO POR MOODY'S O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR ALGUNA DECISION DE INVERSION. EN CASO DE DUDA CONTACTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO SE ENCUENTRA PROTEGIDA POR LEY, INCLUYENDO DE FORMA NO TAXATIVA AL DERECHO DE AUTOR, Y NADA DE ESA INFORMACIÓN PODRÁ SER COPIADA O REPRODUCIDA, REFORMATEADA, RETRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, O ALMACENADA PARA SU POSTERIOR USO CON ALGUNO DE DICHS FINES, YA SEA EN SU TOTALIDAD O EN PARTE, DE CUALQUIER FORMA O MANERA O POR CUALQUIER MEDIO O PERSONA, SIN PREVIO CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DE MOODY'S.

Toda la información aquí contenida es obtenida por MOODY'S de fuentes que estima precisas y confiables. Sin embargo, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como otros factores, toda la información contenida en este documento se proporciona "tal como es", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que estima confiables, incluyendo, cuando sea apropiado, fuentes independientes de terceros. Sin embargo, MOODY'S no es un auditor y no puede en cada caso en particular, verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación o al preparar las Publicaciones de Moody's.

Siempre que la ley lo permita, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciatarios y proveedores no tendrán responsabilidad en relación a cualquier persona o entidad en relación a daños indirectos, especiales, consecuentes o pérdidas incidentales o daños que surjan de o en relación con la información contenida en el presente o el uso o la inhabilidad de uso sobre dicha información, incluso si MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciatarios o proveedores fueron advertidos con anticipación sobre la posibilidad de dicha pérdida o daño, incluyendo pero no limitándose a: (a) cualquier pérdida de ganancias presentes o futuras o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando un determinado instrumento financiero no es sujeto de una calificación de riesgo particular asignada por MOODY'S.

Siempre que la ley lo permita, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciatarios y proveedores no tendrán responsabilidad por cualquier pérdida directa o compensatoria o daño causado a cualquier persona o entidad, incluyendo pero no limitándose a negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, para evitar cualquier duda, no pueda ser excluida por ley) por parte de, o cualquier contingencia dentro o fuera del control de MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciatarios o proveedores, que surjan de o en relación con la información contenida en la presente o el uso de o la inhabilidad de uso sobre dicha información.

MOODY'S NO OTORGA NINGUNA GARANTÍA, EXPRESA O IMPLÍCITA, EN CUANTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, COMPLETITUD, COMERCIALIDAD O APTITUD PARA CUALQUIER PROPÓSITO PARTICULAR DE DICHA CALIFICACIÓN U OTRA OPINIÓN O INFORMACIÓN, EN CUALQUIER FORMA O MANERA ALGUNA.

MIS, una agencia calificadoradora de riesgo subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, debentures, pagarés y papeles comerciales) y acciones preferidas calificadas por MIS han acordado pagarle a MIS, antes de la asignación de cualquier calificación, honorarios por los servicios de análisis y calificación que van desde \$ 1.500 a aproximadamente \$ 2.500.000. MCO y MIS también mantienen políticas y procedimientos vinculados a la independencia de las calificaciones y los procesos de calificación de MIS. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que presentan calificaciones de MIS y que han también informado públicamente a la SEC un interés de propiedad en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com bajo el título "Shareholder Relations — Corporate Governance — Director and Shareholder Affiliation Policy".

Sólo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento es realizado por la filial de Moody's, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657 AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (de ser aplicable). Este documento está destinado a ser provisto sólo a "clientes mayoristas" según el significado que se le asigna en el Artículo 761 G) de la Ley de Sociedades del año 2001. Al continuar accediendo a este documento desde Australia, usted declara a MOODY'S que es, o está accediendo al documento como representante de un "cliente mayorista" y que ni usted ni la entidad que usted representa van a difundir, directa o indirectamente, este documento o su contenido a "clientes minoristas" dentro del significado de la sección 761G de la Ley de Sociedades de 2001. La Calificación de Riesgos de Moody's es una opinión en cuanto a la calidad crediticia o una obligación de deuda del emisor, y no sobre los títulos valores del emisor o cualquier forma de título disponible para los inversores minoristas. Sería peligroso para los inversores minoristas tomar cualquier decisión de inversión basada en esta calificación crediticia. En caso de duda consulte con su asesor financiero o profesional de otro tipo.