



ESTADOS CONTABLES INDIVIDUALES Y CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Contenido

Parte 1 - Estados Contables correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 de Banco Hipotecario del Uruguay.

Parte 2 - Estados Contables Consolidados de Banco Hipotecario del Uruguay con su subsidiaria Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Índice Parte 1

Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2017	4
Estado de Resultados del 1° de enero al 31 de diciembre de 2017	7
Estado de Evolución del Patrimonio del 1° de enero al 31 de diciembre de 2017	10
Estado de Origen y Aplicación de Fondos del 1° de enero al 31 de diciembre de 2017	11
Notas a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2017	13
Informe de Auditor Independiente	35

Banco Central del Uruguay
Superintendencia de Servicios Financieros

Estado de Situación al 31 de diciembre de 2017

Cifras en miles de pesos

	Actividad en M/N	Actividad en M/E	Total
A C T I V O	56.829.542	238.227	57.067.768
I) Disponible	604.763	150.742	755.505
1.-Monedas, billetes y corresponsales en el país	604.763	150.742	755.505
1.1.-Monedas y billetes	61.197	10.963	72.159
1.2.-Banco Central del Uruguay	483.202	128.155	611.357
1.3.-Otras instituciones financieras del país	56.674	11.337	68.011
1.4.-Documentos para compensar	3.690	288	3.978
2.-Otras instituciones financieras del exterior	0	0	0
II) Valores para inversión	43.781	1.276	45.057
1.-Valores para negociación			
1.1.-Nacionales			
1.2.-No nacionales			
2.- Valores disponibles para la venta	43.781	1.276	45.057
2.1.- Nacionales	43.781	1.276	45.057
2.2.- No nacionales			
3.-Valores para inversión al vencimiento			
3.1.-Nacionales			
3.2.-No nacionales			
III) Créditos (netos de provisiones)	55.417.342	86.209	55.503.550
1.-Vigentes por intermediación financiera	54.739.852	46.883	54.786.735
1.1.-Sector Financiero	7.899.606		7.899.606
1.1.1.-Banco Central del Uruguay	7.899.606		7.899.606
1.1.2.-Otras instituciones financieras del país			
1.1.3.-Otras instituciones financieras del exterior			
1.1.4.-Casa matriz, dependencias e instituciones vinculadas			
1.2.-Sector no Financiero	46.840.245	46.883	46.887.129
1.2.1.-Sector Público Nacional	(0)		
1.2.2.-Sector Público no Nacional	0		
1.2.3.-Sector Privado residente	46.840.245	46.883	46.887.129
1.2.4.-Sector Privado no residente	0	0	0
2.-Operaciones a liquidar	0	0	0
2.1.-Residentes	0	0	0
2.2.-No residentes	0	0	0

	Actividad en M/N	Actividad en M/E	Total
3.-Vencidos	582.787		582.787
3.1.-Sector financiero	0	0	0
3.1.1.-Residente	0	0	0
3.1.2.-No residente	0	0	0
3.2.-Sector no Financiero	582.787		582.787
3.2.1.-Sector Público Nacional	0		0
3.2.2.-Sector Público no Nacional	0		
3.2.3.-Sector Privado residente	582.787		582.787
3.2.3.1.-Colocación vencida	437.656		437.656
3.2.3.2.-Créditos en gestión	30.553		30.553
3.2.3.3.-Créditos morosos	114.579		114.579
3.2.4.-Sector Privado no residente			
3.2.4.1.-Colocación vencida			
3.2.4.2.-Créditos en gestión			
3.2.4.3.-Créditos morosos			
4.-Créditos diversos	94.703	39.326	134.028
4.1. -Residentes	94.703	39.326	134.028
4.2. -No Residentes	0	0	0
IV) Inversiones	451.344		451.344
1.- En el país	451.344		451.344
2.- En el exterior	0	0	0
V) Bienes de uso	312.312		312.312
VI) Activos Intangibles	0	0	0

	Actividad en M/N	Actividad en M/E	Total
P A S I V O	30.916.940	167.993	31.084.933
l) Obligaciones	30.916.940	167.993	31.084.933
1.-Por intermediación financiera	28.067.707	95.169	28.162.876
1.1.-Sector Financiero			
1.1.1.-Banco Central del Uruguay			
1.1.2.-Otras instituciones financieras del país			
1.1.3.-Otras instituciones financieras del exterior			
1.1.4.-Casa matriz, dependencias e instituciones vinculadas			
1.2.-Sector no Financiero	28.067.707	95.169	28.162.876
1.2.1.-Sector Público Nacional	3.802.222	31.368	3.833.590
1.2.2.-Sector Privado residentes	24.264.008	63.801	24.327.808
1.2.3.-No residentes	1.477		1.477
2.-Operaciones a liquidar	0	0	0
2.1.-Residentes	0	0	0
2.2.-No residentes	0	0	0
3.-Obligaciones diversas	707.317	41.058	748.375
4.- Provisiones	470.783		470.783
5.- Previsiones	1.671.134	31.766	1.702.900
P A T R I M O N I O	25.982.835		25.982.835
1.- Capital integrado	29.191.000		29.191.000
2.- Ajustes al patrimonio	19.638.673		19.638.673
3.- Reservas	7.677		7.677
4.- Resultados acumulados	(25.196.170)		(25.196.170)
5.- Resultados del ejercicio	2.341.656		2.341.656
6.- Adelanto de resultados	0		
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	56.899.776	167.993	57.067.768
CUENTAS DE CONTINGENCIAS DEUDORAS	10.591		10.591
1.-Líneas de crédito acordadas	10.591		10.591
1.1.-Tarjetas de crédito			
1.2.-Cuentas corrientes			
1.3.-Otras	10.591		10.591
2.-Garantías otorgadas	0	0	0
3.-Negocios con el exterior	0	0	0
4.-Opciones	0	0	0
5.-Otras cuentas de contingencias deudoras	0	0	0
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	130.736.797	235.042	130.971.838
1.- Garantías recibidas	75.415.493		75.415.493
2.- Custodia de bienes y valores	5.659.431	78.784	5.738.215
3.- Negocios con el exterior			
4.- Otras cuentas de orden deudoras	49.661.874	156.257	49.818.131

Banco Central del Uruguay
Superintendencia de Servicios Financieros

Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

Cifras en miles de pesos

	Actividad en M/N	Actividad en M/E	Total
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	7.048.080	10.155	7.058.234
1.-Créditos vigentes por Intermediación Financiera	6.641.716	4.630	6.646.346
1.1.- Sector financiero	650.593	21	650.614
1.1.1.- Instituciones financieras en el país	650.593	21	650.614
1.1.2.- Instituciones financieras del exterior	0		
1.2.- Sector no financiero	5.991.123	4.609	5.995.732
1.2.1.- Sector público nacional	0		
1.2.2.- Sector público no nacional	0		
1.2.3.- Sector privado residente	5.991.123	4.609	5.995.732
1.2.4.- Sector privado no residente	0	0	0
2.-Renta, reajustes y diferencia de cotización de valores para inversión	77.178	1.213	78.391
2.1.- Valores para negociación	194		194
2.1.1.- Nacionales	194		194
2.1.2.- No nacionales	0		
2.2.- Valores disponibles para la venta	76.984	1.213	78.197
2.2.1.- Nacionales	76.984	1.213	78.197
2.2.2.- No nacionales	0	0	0
2.3.- Valores para inversión al vencimiento	0	0	0
2.3.1.- Nacionales	0	0	0
2.3.2.- No nacionales	0	0	0
3.- Reajustes de obligaciones	64.003		64.003
3.1.- Sector financiero			
3.2.- Sector no financiero	64.003		64.003
4.- Operaciones a liquidar	0	0	0
4.1.- Sector financiero	0	0	0
4.1.1.- En el país	0	0	0
4.1.2.- En el exterior	0	0	0
4.2.- Sector no financiero	0	0	0
4.2.1.- Sector público nacional	0	0	0
4.2.2.- Sector privado residente	0	0	0
4.2.3.- No residentes	0	0	0
5.- Créditos vencidos	265.183	4.311	269.494
5.1.- Sector financiero			
5.2.- Sector no financiero	126.332	99	126.431
5.2.1.- Sector público nacional	60		60
5.2.2.- Sector público no nacional			
5.2.3.- Sector privado residente	126.272	99	126.371
5.2.3.1.-Colocación vencida	94.179	92	94.271
5.2.3.2.-Créditos en gestión	7.863		7.863
5.2.3.3.-Créditos morosos	24.230	7	24.237
5.2.4.- Sector privado no residente	0	0	0
5.2.4.1.-Colocación vencida	0	0	0
5.2.4.2.-Créditos en gestión	0	0	0
5.2.4.3.-Créditos morosos	0	0	0
5.3.- Deudores a refinanciar ley 16243	0	0	0
5.4.- Recuperación de créditos castigados	138.851	4.212	143.063

Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	2.374.895	377	2.375.272
1.- Obligaciones	2.132.114		2.132.114
1.1- Sector financiero	0	0	0
1.1.1.- Instituciones financieras en el país	0	0	0
1.1.2.- Instituciones financieras en el exterior	0		
1.2.- Sector no financiero	2.132.114		2.132.114
1.2.1.- Sector público nacional	181.575		181.575
1.2.2.- Sector privado residente	1.950.441		1.950.441
1.2.3.- No residentes	98		98
2.- Reajustes y diferencia de cotización de valores para inversión	70.228	377	70.606
2.1.-Valores para negociación	0		0
2.1.1.- Nacionales	0		0
2.1.2.- No nacionales	0		
2.2.-Valores disponibles para la venta	70.228	377	70.606
2.2.1.- Nacionales	70.228	377	70.606
2.2.2.- No nacionales	0	0	0
2.3.-Valores para inversión al vencimiento	0	0	0
2.3.1.- Nacionales	0	0	0
2.3.2.- No nacionales	0	0	0
3.-Reajustes de créditos	172.552		172.552
3.1.- Vigentes	167.308		167.308
3.2.- Vencidos	5.244		5.244
4.-Operaciones a liquidar	0	0	0
4.1.- Sector financiero	0	0	0
4.1.1.- En el país	0	0	0
4.1.2.- En el exterior	0	0	0
4.2.- Sector no financiero	0	0	0
4.2.1.- Sector público nacional	0	0	0
4.2.2.- Sector privado residente	0	0	0
4.2.3.- No residentes	0	0	0
I) Margen financiero antes de provisiones y diferencia de cambio	4.673.185	9.778	4.682.963
Resultado por diferencia de cambio por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	(3.106)		(3.106)
1.- Ganancias	80.409		80.409
2.- Pérdidas	83.515		83.515
II) Margen financiero antes de provisiones	4.670.079	9.778	4.679.856
P R E V I S I O N E S	398.376	(3.949)	394.427
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	1.460.487	4.043	1.464.530
1.- Desafectación de provisiones	1.460.487	4.043	1.464.530
1.1.- Residentes	1.460.487	4.043	1.464.530
1.2.- No residentes	0	0	0
1.3.- Provisiones generales	0	0	0
2.- Revalorización de créditos	0	0	0
Constitución de provisiones y desvalorización de créditos	1.062.111	7.992	1.070.103
1.- Provisiones	1.062.111	7.992	1.070.103
1.1.- Residentes	1.062.111	7.992	1.070.103
1.2.- No residentes	0	0	0
1.3.- Provisiones generales	0	0	0
2.- Desvalorización de créditos	0	0	0
III) Margen financiero	5.068.454	5.829	5.074.283

	Actividad en M/N	Actividad en M/E	Total
GANANCIAS POR SERVICIOS	275.656	1.052	276.708
1.- Residentes	275.656	1.052	276.708
2.- No residentes			
PÉRDIDAS POR SERVICIOS	719		719
1.- Residentes	719		719
2.- No residentes	0	0	0
Margen por servicios	274.937	1.052	275.990
OTROS RESULTADOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO	16.229	1	16.230
1.- Por operaciones de cambio y arbitraje	14.703	1	14.703
1.1.- Ganancias	33.874	10	33.884
1.2.- Pérdidas	19.171	9	19.181
2.- Por valuación de otros activos y pasivos en m/e	1.526		1.526
2.1.- Ganancias	34.077		34.077
2.2.- Pérdidas	32.551		32.551
IV) Resultado bruto	5.359.621	6.881	5.366.502
GANANCIAS OPERATIVAS	211.631	6.760	218.391
1.-Ganancias por créditos diversos	47		47
1.1.- Residentes	47		47
1.2.- No residentes			
2.-Inversiones en acciones en el país	734		734
3.-Sucursales en el exterior			
4.-Rentas	12.030		12.030
5.-Otras ganancias diversas	198.820	6.760	205.579
5.1.- Residentes	198.820	6.760	205.579
5.2.- No residentes			
6.-Ganancias por reexpresión contable			
7.-Ganancias por ajuste por inflación			0
PÉRDIDAS OPERATIVAS	2.248.404	536	2.248.941
1.-Retribuciones personales y cargas sociales	1.078.822		1.078.822
2.-Seguros	2.180		2.180
3.-Amortizaciones	18.520		18.520
4.-Impuestos, tasas y contribuciones	663.556		663.556
5.-Otros gastos operativos	314.002		314.002
6.-Pérdidas diversas	138.804	536	139.341
7.-Inversiones en acciones en el país	4317		4317
8.-Sucursales en el exterior	0		
9.-Pérdidas por reexpresión contable	0		
10.-Pérdidas por ajuste por inflación	0		0
11.-Obligaciones diversas	28.203		28.203
V) Margen de explotación	3.322.848	13.105	3.335.952
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	(43.197)	107.468	64.271
1.- Ganancias	26.794	108.881	135.674
2.- Pérdidas	69.991	1.412	71.403
AJUSTE DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	0
1.- Ganancias	0	0	0
2.- Pérdidas	0	0	0
VI) Resultado del ejercicio antes de I.R.A.E.	3.279.651	120.573	3.400.224
Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas	1.058.568		1.058.568
VII) Resultado del ejercicio después de I.R.A.E.	2.221.083	120.573	2.341.656

Estado de evolución del patrimonio al 31 de diciembre de 2017

Cifras en miles de pesos

	Capital Integrado	Aportes no capitalizados	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total Patrimonio
SALDO AL 31.12.16	29.191.000	0	19.629.135	7.677	(25.453.490)	23.374.322
Modificaciones al saldo inicial					257.320	257.320
SALDO AL 31.12.16 MODIFICADO	29.191.000	0	19.629.135	7.677	-25.196.170	23.631.642
Aportes de capital						0
Distribución de utilidades						0
Adelantos de resultados						0
Creación de reservas						0
Capitalizaciones						0
Reexpresiones:			9.538			9.538
- Revaluación de bs. de uso			0			0
- Cargos diferidos autoriz.			0			0
- Resultado por inflación			0			0
-Variación de valor razonable de valores			9.538			9.538
-Reexpresiones contables			0			0
- Variación del valor de inversiones por			0			0
Resultado del ejercicio					2.341.656	2.341.656
SALDO AL 31.12.17	29.191.000	0	19.638.673	7.677	-22.854.514	25.982.836

Estado de origen y aplicación de fondos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

Cifras en miles de pesos

	31/12/2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	2.341.656
<i>Ajustes que concilian el result. del ej. con el efectivo neto generado en act. op.:</i>	359.297
Amortización de bienes de uso	18.520
Amortización de activos intangibles	0
Efecto de ajuste por inflación y diferencias de cambio de valuación	1.580
Diferencia de cotización y reajustes de valores para inversión, disponibles para la venta y negociación	(1.083)
Ajustes al costo de valores para inversión a vencimiento	0
Previsiones de valores para inversión	0
Rentas devengadas de valores y no cobradas	460
Provisiones	142.753
Productos financieros devengados y no percibidos	643.367
Previsiones por incobrabilidad	(394.427)
Ingresos devengados no percibidos	0
Cargos financieros devengados y no pagados	20.443
Ingresos percibidos no devengados	0
Cargos financieros pagados y no devengados	0
Resultado por venta de bienes de uso	(72.316)
Resultado por valuación de inmuebles a valor de mercado	0
(AUMENTO) DISMINUCIÓN EN ACTIVOS OPERATIVOS	(8.090.754)
Valores para inversión (negociación y disponibles para la venta)	27.145
Créditos por Interm. Financiera - Sector Financiero (*)	(4.802.509)
Créditos por Interm. Financiera - Sector no Financiero (*)	(3.506.186)
Otros activos	190.795
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN PASIVOS OPERATIVOS	2.804.015
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector Financiero (**)	0
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	2.625.708
Otros pasivos	178.306
Variación neta de operaciones a liquidar	0
Efectivo neto utilizado por actividades operativas	(2.585.787)

(*) Excepto operaciones a liquidar

(**) Excepto Obligaciones subordinadas y negociables y operaciones a liquidar

	31/12/2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Flujo neto de valores para inversión a vencimiento	0
Flujo neto de bienes de uso	58.570
Flujo neto de activos intangibles	0
Flujo neto de inversiones especiales	101.960
Flujo neto de otras inversiones	26.439
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	186.970
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Integrac. (rescate) de capital / (Distrib. de dividendos)	257.320
Flujo neto de obligaciones subordinadas	0
Emisión (amortización) de Obligaciones Negociables	106.156
Otras obligaciones originadas por act. de financiamiento	234.292
Efectivo neto generado por activ. de financiamiento	597.767
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(1.801.049)
Diferencia de cambio generada por disponibilidades	(2.814)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	2.559.368
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	755.505

Notas a los Estados Contables al 31 de diciembre de 2017

1. CONSIDERACIÓN POR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

No corresponde.

2. INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

2.1 Naturaleza jurídica

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado (ley No. 4005, de 8 de junio de 1912). Actúa como empresa de intermediación financiera en la República Oriental del Uruguay, bajo el régimen legal establecido por el Decreto-ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982 y sus modificaciones posteriores.

2.2 Base de preparación de los estados contables

Los estados contables 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 con las instrucciones particulares que se detallan en los numerales 2.2.2, 2.2.3 y 2.2.4.

2.2.1 Ajuste por Inflación

Por Circular N° 2.268 de 13 de octubre de 2016, se derogó la aplicación del artículo 512 de la R.N.R.C.S.F. (ajuste por inflación), con lo cual a partir del 1° de enero de 2017 quedó sin efecto dicho ajuste.

2.2.2 Cálculo de provisiones

A los efectos del cálculo de las provisiones, la Institución considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta de acuerdo a lo establecido por el Banco Central del Uruguay en la Norma Particular 3.16.

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 Hipotecario del Uruguay 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.

2.2.3 Créditos reestructurados

De acuerdo a nota de la SSF de 03.01.2011, a partir del 31.12.2010 se procedió a contabilizar y clasificar determinados créditos reestructurados aplicando los siguientes criterios:

Caso	Se contabilizaron en:
Créditos reestructurados antes de la implementación del SIGB (01.05.2008), con atrasos inferiores a 180 días al 30.06.2010 (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 de la Norma Particular 3.8 (9 meses para créditos en moneda nacional)
Reestructuras efectuadas sobre créditos castigados después del 01.05.2008 y antes del 30.06.2010	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo previsión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto contable de los mismos. En el caso de los créditos contabilizados como vigentes se clasificaron en categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 de la Norma Particular 3.8
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas después del 01.05.2008, con atrasos inferiores a 180 días al 30.06.2010	Dentro de rubros de créditos vigentes con categoría 4 (deudores con capacidad de pago muy comprometida) y pasados a categoría 3 siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 de la Norma Particular 3.8
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas a partir del 01.07.2010 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 de la Norma Particular 3.8
Reestructuras efectuadas a partir del 01.07.2010 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 previsión 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 de la Norma Particular 3.8
--	---

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

Mediante nota recibida de la SSF de fecha 23.05.2014 se autoriza al Banco Hipotecario a aplicar el siguiente criterio como complemento de la nota anterior:

La categoría de riesgo a la que podrá acceder el deudor se determinará en función del porcentaje de amortización del saldo de la deuda en UR al 31.12.2008 indicados a continuación:

Amortización respecto al 2008	Categoría de riesgo
1%-20%	3
21%-30%	2B
31%-40%	2A
41%-100%	1C

2.2.4 Valuación de inmuebles

Al 31 de diciembre de 2017 los inmuebles fueron valuados al menor valor entre el costo de adquisición y el valor de tasación. Para los inmuebles ingresados hasta el 31.12.2011 se tomó como costo de los bienes, el valor de rápida convertibilidad surgido de las tasaciones realizadas al cierre del ejercicio 2011.

2.2.5 Cambios en las políticas contables

Los criterios aplicados para la formulación de la información contable son consistentes con los utilizados en períodos anteriores.

2.3 Nómina de la Dirección y del personal superior

El personal superior, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 536 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, se encontraba compuesto al 31 de diciembre de 2017 por:

Directorio:

Presidente	Ana Salveraglio
Vicepresidente	Fernando Antía
Director	Gustavo Cersósimo

Gerente General:

Guzmán Elola

Gerentes de Área:

Administración	Humberto Barrella
Comercial	Laura Morixe
Finanzas y Mercado de Capitales	María del Rosario González
Riesgos	Álvaro Carella

Gerentes de División:

Apoyo Logístico	Pablo Vargha
Auditoría Interna	Marcelo Jorge
Banca Persona	Álvaro Gandolfo
Capital Humano	Pablo Castro
Contaduría	Soledad Carreres
Finanzas	José Liard
Informática	Gustavo Solórzano
Servicios Jurídicos y Notariales	Antígono Ramos
Mercado de Capitales	Alejandro Mieres
Planificación Estratégica	Sylvia Reybaud
Seguimiento y Recuperación de Activos	Hugo Martínez
Red Comercial y Atención al Cliente	Gustavo Bordoni
Secretaría General	Beatriz Estévez

Otros:

Asesor Letrado	Cristina Maruri
Defensor del Cliente	Giovanna Blasi
Oficial de Cumplimiento	Natalia Prevettoni
Asesora de Presidencia	Paula Boccardi
Asesora de Presidencia	Gabriela Días Arnesto
Asesora de Vicepresidencia	Mercedes Bosco
Asesor de Gerente General	Gonzalo Medina
Asesora de Gerente General	Victoria Chieza
Asesor de Director	Max Sapolsky
Asesora de Director	Stella Puñales Brum
Asesor de Directorio	Susana Guerra
Miembro del Comité de Auditoría Interna	Fernando Antía
Miembro del Comité de Auditoría Interna	Gustavo Cersósimo
Miembro del Comité de Auditoría Interna	Beatriz Estévez
Responsable de la información	Humberto Barrella

3. INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

3.1 Valuación de la moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten a dólares de los Estados Unidos de América, utilizando los arbitrajes y las cotizaciones proporcionados por la Mesa de Cambios del Banco Central del Uruguay a la fecha de cierre del período.

Los dólares de los Estados Unidos de América así determinados, se expresan en moneda nacional aplicando el tipo de cambio financiero cable comprador del cierre del período (\$ 28,764 por U\$S 1).

3.2 Posición en moneda extranjera

La apertura de la posición global en moneda extranjera, es la siguiente:

Monedas	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E		Posición arbitrada a dólares USA
			Activa	Pasiva	
Dólar USA	8.282	5.840	2.442		2.442
Peso arg.					
Real					
EURO					
.....					
Otras					
Total	8.282	5.840	2.442		2.442

Cifras en miles de dólares

3.3 Valores para inversión

Los valores para inversión se valúan de acuerdo con los criterios establecidos en la Norma General 2.2 de las Normas Contables y Plan de Cuentas para las Empresas de Intermediación Financiera como sigue:

Valores para la venta

Los valores disponibles para la venta se componen de Bonos del Tesoro, tanto en láminas físicas como en cuentas representativas y se valúan a su valor de mercado al cierre del período. Los intereses devengados, son imputados a los resultados del período.

La composición de los valores al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Valores para inversión	Moneda de emisión	Cifras en miles de pesos	
		Valor contable	Valor de mercado
Valores para negociación			
Valores públicos nacionales			
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Renta de valores públicos nacionales			
Renta de valores públicos no nacionales			
Renta de valores privados			
Valores disponibles para la venta		45.057	45.057
Valores públicos nacionales	Dólares USA	1.257	1.257
Valores públicos nacionales	Pesos Uruguayos	42.512	42.512
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Renta de valores públicos nacionales	Dólares USA	18	18
Renta de valores públicos nacionales	Pesos Uruguayos	1.270	1.270
Renta de valores públicos no nacionales			
Renta de valores privados			
Previsiones para desvalorización			
Valores para inversión a vencimiento			
Valores públicos nacionales			
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Renta de valores públicos nacionales			
Renta de valores públicos no nacionales			
Renta de valores privados			
Previsiones para desvalorización			
Total valores para inversión		45.057	45.057
Valores para inversión emitidos por el BCU			
Valores para negociación			
Valores disponibles para la venta			
Valores para inversión a vencimiento			
Total valores para inversión emitidos por el BCU		7.749.000	7.749.000

3.4 Limitaciones a la libre disponibilidad de los activos o del patrimonio y cualquier restricción al derecho de propiedad

3.4.1 Viviendas a dar en usufructo

Por el artículo 7 de la ley 15.900, de 21 de octubre de 1987, se obligó al Banco a destinar determinados montos a la construcción de viviendas, las que debieron otorgarse en usufructo, a título gratuito, a jubilados y pensionistas del Banco de Previsión Social.

3.4.2 Derechos que gravan los activos de la empresa.

En cumplimiento del artículo 104 literal c de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores con fecha 09.10.07 el Banco prendó los derechos emergentes de un depósito a favor del Banco Central del Uruguay, en garantía de las obligaciones eventuales que pudiera asumir con dicha institución y del cumplimiento de las normas que regulan la actividad de fiduciarios financieros.

Al 31 de diciembre de 2017 el depósito asciende a la suma de 2:500.000 unidades indexadas.

3.5 Activos y pasivos con cláusula de reajuste

El siguiente cuadro muestra los montos de activos y pasivos con cláusula de reajuste, en miles de \$:

Factor de reajuste	Activos Reajustables	Pasivos Reajustables
Unidad reajutable	20.062.270	12.112.756
I.P.C.	0	0
U.I.	28.834.751	14.740.512
.....		
T o t a l	48.897.021	26.853.268

3.6 Riesgos crediticios - Sector Financiero y Sector No Financiero

La cartera de créditos ha sido clasificada en base a la norma 3.8 de las Normas Contables y Plan de Cuentas para las Empresas de Intermediación Financiera dictados por el Banco Central del Uruguay.

Se han constituido las provisiones necesarias para cubrir las eventuales pérdidas derivadas de la incobrabilidad de los créditos, de acuerdo a la norma 3.12 de las Normas Contables y Plan de Cuentas para las Empresas de Intermediación Financiera.

A los efectos de la determinación del monto a provisionar, se han deducido las garantías computables admitidas por las normas 3.16 y 3.17 de dichas normas contables. Las garantías hipotecarias recibidas, se hallan valuadas de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.2.2 precedente.

Riesgos del sector no financiero (cifras en miles de pesos)

RIESGOS CLASIFICADOS EN:	CRÉDITOS M/N	CRÉDITOS M/E (equiv. en M/N)	CONTINGENCIAS	TOTAL DE RIESGO	GARANTÍAS COMPUTABLES	PREVISIONES CONSTITUIDAS		RIESGOS NETOS DE PREVISIONES
						% mínimo	Importe	
1A	-			0		0%		0
1C	36.274.068	77.462	6.177	36.357.707	36.076.441	0,5% < 3%	6.837	36.350.869
2A	3.694.453	9.362	934	3.704.749	3.597.760	3% < 7%	6.594	3.698.155
2B	3.154.050	866	1.114	3.156.030	2.753.787	7% < 20%	79.798	3.076.232
3	5.497.168	4.330	2.066	5.503.565	2.666.990	20% < 50%	1.379.064	4.124.501
4	166.469	0	-	166.469	122.699	50% < 100%	43.009	123.460
5	409.591	1.164	299	411.055	233.180	100%	177.875	233.180
Subtotal	49.195.799	93.185	10.591	49.299.574	45.450.857		1.693.177	47.606.397
Otras cuentas de diversos	7.348			7.348				7.348
Menos: Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)								
Más: Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa				0				0
Otras contingencias deudoras				0				0
Total	49.203.147	93.185	10.591	49.306.922	45.450.857		1.693.177	47.613.745

Por algunas operaciones no se formaron provisiones de acuerdo con lo establecido en la Norma Particular 3.12

Composición de riesgos con el sector no financiero (cifras en miles de pesos)

RIESGOS CLASIFICADOS EN:	CRÉDITOS VIGENTES	PREVISIONES	CRÉDITOS VENCIDOS	PREVISIONES	CRÉDITOS DIVERSOS	PREVISIONES	CONTINGENCIAS	PREVISIONES
1A								
1C	36.225.758	6.252	0	0	125.772	494	6.177	92
2A	3.703.810	6.580	0	0	5	0	934	14
2B	3.154.907	79.763	0	0	9	1	1.114	33
3	5.030.878	1.328.568	470.521	50.125	101	19	2.066	351
4	119.686	27.924	46.672	15.038	111	47	0	0
5	156.324	55.146	247.454	116.696	6.978	5.734	299	299
Subtotal	48.391.362	1.504.233	764.647	181.859	132.975	6.295	10.591	790
Otras cuentas de diversos					7.348			
Menos: Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)								
Más: Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa								
Otras contingencias deudoras								
Total	48.391.362	1.504.233	764.647	181.859	140.323	6.295	10.591	790

Riesgos del sector financiero (cifras en miles de pesos)

Riesgos clasificados en:	Coloc.vista en M/N	Coloc.vista en M/E	Créditos brutos M/N	Créditos brutos M/E (equiv. M/N)	Contingencias	Créditos Diversos	Total de riesgos	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Saldo contable después de prev.
									% mínimo	Importe	
1A	539.876	139.492	15.616				694.984		0%		694.984
1B									0,2% =ó< <0,5%		
1C									0,5% =ó< < 1,5%		
2A									1,5% =ó< < 3%		
2B									3% =ó< <17%		
3									17% =ó< < 50%		
4									50% =ó< <100%		
5									100%		
Subtotal	539.876	139.492	15.616				694.984				694.984
Otros créditos diversos											
Menos:											
Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)											
Más:											
Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa											
Otras contingencias											
Total	539.876	139.492	15.616				694.984				694.984

Composición de riesgos brutos totales del sector financiero (cifras en miles de pesos)

Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Contingencias	Créditos diversos	Total riesgos
1A	679.368	15.616				694.984
1B						
1C						
2A						
2B						
3						
4						
5						
Subtotal	679.368	15.616				694.984
Otras cuentas de diversos						
Menos:						
Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)						
Más:						
Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa						
Otras contingencias						
Total	679.368	15.616				694.984

3.7 Previsiones

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2017 por miles de \$ 2.979.611 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo (miles de \$ 1.692.387) y en el pasivo por las provisiones de las contingencias (miles de \$ 790) y las correspondientes al fondo de provisiones estadísticas (miles de \$ 1.286.434).

El siguiente cuadro proporciona los movimientos en la cuenta regularizadora de activo “Previsión para deudores incobrables” y en cuentas de pasivo “Previsiones para cuentas de contingencias” y “Fondo de Previsiones Estadísticas para riesgos crediticios”.

Se informa el movimiento de las cuentas de provisiones según el siguiente detalle en miles de \$:

	Saldo inicio de provisiones (A)	Constitución de Provisiones (B)	Desafectación de provisiones (C)	Castigos (D)	Otros movimientos netos (E)	Saldo final de provisiones (F)
Créditos Vigentes al Sector Financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos Vigentes al Sector No Financiero	1.657.336	654.949	888.087	0	80.035	1.504.233
Créditos Diversos	3.170	13.934	10.788	0	-21	6.295
Créditos Vencidos al Sector Financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos Vencidos al Sector No Financiero	158.709	239.620	328.030	0	1.138	71.437
Créditos en Gestión	30.456	65.295	86.452	0	2.785	12.084
Créditos Morosos	173.322	94.633	150.260	118.271	98.914	98.338
Previsiones de Contingencias	13	1.671	912	0	17	790
Previsiones Generales	0	0	0	0	0	0
Previsiones Estadísticas	1.286.676	0	0	0	-242	1.286.434
TOTALES	3.309.684	1.070.103	1.464.530	118.271	182.625	2.979.611

3.8 Operaciones de crédito problemáticas reestructuradas

En el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2017 se reestructuraron las siguientes operaciones de crédito problemáticas:

Créditos problemáticos reestructurados	Cantidad de operaciones en el ejercicio actual	Saldos al final del ejercicio
Créditos vigentes	461	2.686.971
Créditos vencidos	19	99.423
Total créditos problemáticos reestructurados	480	2.786.393

3.9 Inversiones

La composición de las inversiones es la siguiente en miles de \$:

Concepto	Total en M/N
Bienes adq. en recup. de créditos	26.089
Inmuebles desafectados del uso	3.801
Part. de cap. aut. por B.C.U.	2.968
Sucursales en el exterior	0
Inversiones en acciones	195
Otras inversiones	418.291
Previsión para inversiones	0
Total	451.344

El saldo de la cuenta “Participaciones de capital autorizadas por el B.C.U.” corresponde a la participación del Banco en la siguiente sociedad:

Nombre de la sociedad	Monto de la participación Miles \$	% de participación en el capital de la sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A	2.968	3,8462	Vinculada
Total	2.968		

El saldo de la cuenta “Inversiones en acciones” corresponde a la participación del Banco en la siguiente sociedad:

Nombre de la sociedad	Monto de la participación Miles \$	% de participación en el capital de la sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa de Comercio S.A	195	0,1465	Vinculada
Total	195		

El saldo de la cuenta “Otras Inversiones” incluye:

- a) Inmuebles destinados a la venta por miles \$ 367.604 que comprenden las construcciones e inmuebles destinados a tal fin.
- b) Inversiones especiales en inmuebles por miles \$ 19.730 los que se encuentran valuados en concordancia con lo expresado en la nota 2.2.4.
- c) El Banco es propietario de la totalidad de las acciones (participación 100%) de Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. Al 31 de diciembre de 2017 la inversión se encuentra valuada al VPP y asciende a un total de miles de \$ 30.957.

3.10 Bienes de Uso

Los bienes de uso figuran contabilizados a su valor de adquisición revaluado al 31.12.12 según la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística, deducidas las correspondientes amortizaciones acumuladas.

Las amortizaciones del período se calculan linealmente, aplicando los porcentajes establecidos por el Banco Central del Uruguay:

- Inmuebles, cajas de seguridad y tesoro 2%
- Muebles, útiles e instalaciones 10%
- Material de transporte 20%
- Equipos de computación 20%

A continuación se presenta un detalle de los valores correspondientes:

Concepto	Valor de costo revaluado	Tasa amortización anual (en %)	Amortización acumulada	Amortización del ejercicio	Valor neto	Valor de mercado	Valor contable
PROPIOS	972.286		659.974	18.520	312.312	904.258	312.312
Inmuebles - Terrenos	141.728	-	0	0	141.728	904.258	267.747
Inmuebles - Edificios	605.084	0	479.065	9.295	126.019		
Muebles, útiles e inst.	108.884	0	85.503	2.622	23.382	0	23.382
Eq. de computación	99.292	0	84.927	6.077	14.365	0	14.365
C. de Seg. y tesoro	7.457	0	1.736	149	5.721	0	5.721
Material de transporte	9.841	0	8.744	376	1.098	0	1.098
Mejoras e inst. en inmuebles arrendados	0	-	0	0	0	0	0
EN ARREND. FIN.	0		0	0	0	0	0
Eq. de computación	0		0	0	0	0	0
Material de transporte	0		0	0	0	0	0
Otros	0		0	0	0	0	0
ED. EN CONSTR.	0		0	0	0	0	0
Total	972.286		659.974	18.520	312.312	904.258	312.312

Cifras en miles de pesos

3.11 Activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el saldo de los activos intangibles es cero.

3.12 Obligaciones subordinadas

Al 31 de diciembre de 2017 el Banco no ha emitido Obligaciones Subordinadas.

3.13 Garantías otorgadas respecto a los pasivos

Al 31 de diciembre de 2017 no existen garantías otorgadas con respecto a los pasivos.

3.14 Distribución de los créditos y obligaciones por intermediación financiera según sus vencimientos efectivos

En el cuadro siguiente, se exponen los créditos vigentes y obligaciones del Banco al 31 de diciembre de 2017, según sus vencimientos efectivos.

Concepto	Capitales que vencen en un plazo:			
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de 3 años	Total
Créd. Vigentes S. Financiero	694.984	0	0	694.984
Créd. Vigentes S. no Financ.	1.859.407	2.072.824	44.459.131	48.391.362
Créd. Vigentes Op. a liquidar	0	0	0	0
Total de Créd. Vigentes	2.554.391	2.072.824	44.459.131	49.086.346
Obligaciones S. Financiero	0	0	0	0
Obligaciones S. no Financiero	17.999.255	1.213.761	8.949.859	28.162.876
Obligaciones Op. a liquidar	0	0	0	0
Total de Obligaciones	17.999.255	1.213.761	8.949.859	28.162.876

No incluye cuentas de diversos.
Cifras en miles de pesos.

3.15 Concentración de los riesgos crediticios asumidos con el Sector no Financiero

A continuación se expone la concentración de la cartera de créditos (incluye saldos deudores de contingencias) al Sector no Financiero al 31 de diciembre de 2017. A estos efectos, se entiende por riesgo el que conforma cada persona física o jurídica con el conjunto económico que eventualmente integra, de acuerdo con la definición de conjunto económico establecida en el artículo 271 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero.

	Montos netos de productos en suspenso antes de provisiones							
	Vigente	%	Vencido	%	Conting.	%	Total	%
10 mayores riesgos	119.613	0,25%	0	0,00%	0	0,00%	119.613	0,24%
50 mayores riesgos	397.362	0,82%	16.024	2,10%	0	0,00%	413.385	0,84%
100 mayores riesgos	687.061	1,42%	36.568	4,78%	0	0,00%	723.629	1,47%
Total de la cartera	48.391.362		764.647		10.591		49.166.600	

Cifras en miles de pesos

3.16 Concentración de los riesgos crediticios al Sector no Financiero por destino del crédito

Se expone la concentración de la cartera de créditos al Sector no Financiero por destino del crédito al 31 de diciembre de 2017:

Destino del Crédito	Montos antes de provisiones (en miles de \$)				
	Vigente	Vencidos	Diversos	Conting.	Total
Públicos	6.976	0	110.849		117.825
Agropecuario					0
Industria Manufacturera					0
Construcción					0
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenam. y comunicac.					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	48.384.385	764.647		10.591	49.159.623
Otros			22.126		22.126
Total Créd. Residentes	48.391.362	764.647	132.975	10.591	49.299.574
No residentes	0	0	0	0	0
Total de Créd. al S. No Fin.	48.391.362	764.647	132.975	10.591	49.299.574
Otras cuentas de diversos			7348		7.348
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar	0				0
Otras contingencias deudoras					0
Total	48.391.362	764.647	140.323	10.591	49.306.922

3.17 Concentración de depósitos del Sector no Financiero no público

A continuación, se expone la concentración de depósitos del Sector no Financiero al 31 de diciembre de 2017 en miles de \$:

Número de depositantes	Residentes		No residentes		TOTAL
	M/N	%	M/N	%	
10 mayores depositantes	579.053	2,38%	0	0%	579.053
50 mayores depositantes	885.696	3,64%	0	0%	885.696
100 mayores depositantes	1.111.353	4,57%	0	0%	1.111.353
Total de depósitos	24.327.809	100%	1.477	100%	24.329.286

3.18 Clasificación por tipo de depósito del sector financiero no público

3.18.1 Clasificación por tipo de depósito

La apertura de los depósitos del Sector No Financiero no público por tipo de depósito es:

Tipo de depósito	Residentes		Total residentes	Variación respecto al año anterior	No residentes		Total no residentes	Variación respecto al año anterior	Total	
	M/N	M/E			M/N	M/E			Monto	%
Cuentas corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Depósitos vista	10.722.155	5.339	10.727.494	880.140	1.431	0	1.431	-499	10.728.925	44,10%
Cajas de Ahorro	3.657	0	3.657	-478	46	0	46	-2	3.703	0,02%
Depósitos a plazo fijo	0	1.300	1.300	-22	0	0	0	0	1.300	0,01%
Otros	13.417.446	57.162	13.474.608	2.244.072	0	0	0	0	13.474.608	55,38%
Cargos financieros	120.750	0	120.750	20.443	0	0	0	0	120.750	0,51%
Total depósitos SNF	24.264.008	63.801	24.327.809	3.144.155	1.477	0	1.477	-501	24.329.286	100,0%

Cifras en miles de pesos

3.18.2 Obligaciones y bonos

3.18.2.1 Obligaciones Hipotecarias Reajustables (OHR)

El Banco ha emitido estas obligaciones entre 1968 y 1979, en el marco de la ley 13.728, por un total de UR 75.000.000. Los títulos hipotecarios emitidos antes de 1968 fueron convertidos en OHR por disposición de la referida ley. Los saldos de las OHR son:

<u>OHR</u>	<u>Valor Nominal en UR</u>	<u>Valor mercado Miles \$</u>
En Circulación	35.297.737	36.040.402
En poder del banco	(32.727.890)	(33.416.485)
SUBTOTAL	2.569.847	2.623.917
Acreeedores por cargos financieros devengados		7.622
TOTAL		2.631.539

3.18.2.2 Certificado de Depósito

El Banco ha emitido los siguientes Certificados de Depósito:

		<u>UR</u>	<u>Miles \$</u>
Fecha emisión	09/01/2014	1.585.000	1.618.348
	30/10/2014	320.000	326.733
	12/03/2015	490.000	500.310
	10/06/2015	367.500	375.232
	SUBTOTAL	2.762.500	2.820.623
Acreeedores por cargos financieros devengados			<u>38.811</u>
	TOTAL	2.762.500	2.859.434
		<u>U.I</u>	<u>Miles \$</u>
Fecha emisión	12/03/2015	195.979.727	730.514
	10/06/2015	225.065.289	838.931
	02/08/2017	111.531.357	415.733
	07/09/2017	113.045.859	421.378
	28/09/2017	112.442.685	419.130
	SUBTOTAL	758.064.917	2.825.687
Acreeedores por cargos financieros devengados			<u>59.501</u>
	TOTAL	758.064.917	2.885.188
	TOTAL CERT.DEP		5.744.622

3.18.2.3 Bonos Hipotecarios Ajustables por el I.P.C.

El 19.5.94 el Banco emitió estos bonos, conforme a lo establecido en el artículo 493 de la ley 16.226, el artículo único de la ley 16.456 y el decreto 188/994, por un valor nominal de \$ 198.000.000. El último vencimiento se produjo el 19.05.04. Los saldos existentes son:

	<u>Miles \$</u>
Cupones vencidos	118
TOTAL	118

3.18.2.4 Bonos Hipotecarios en Moneda Extranjera

El 1.12.00 el Banco emitió estos bonos, conforme a lo establecido en el artículo 493 de la ley 16.226, el artículo único de la ley 16.456 y el decreto 107/000, por un valor nominal de US\$ 80.000.000. Los saldos son:

	<u>US\$</u>	<u>Miles \$</u>
Bonos vencidos	2.000	57
TOTAL	2.000	57

3.18.2.5 Obligaciones Negociables

En el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2014 el banco emitió dos series de Obligaciones Negociables de acuerdo al siguiente detalle:

		<u>U.I</u>	<u>Miles \$</u>
Fecha emisión	24/07/2014	83.200.000	310.128
	21/11/2014	88.550.000	330.070
SUBTOTAL		171.750.000	640.198
Acreedores por cargos financieros devengados			6.470
TOTAL		171.750.000	646.668

		<u>UR</u>	<u>Miles \$</u>
Fecha emisión	24/07/2014	162.500	165.919
	21/11/2014	587.800	600.167
SUBTOTAL		750.300	766.086
Acreedores por cargos financieros devengados			2.396
TOTAL		750.300	768.482
TOTAL ON			1.415.150

3.19 Distribución de los créditos y obligaciones por intermediación financiera con No Residentes por país

Al 31 de diciembre de 2017 el banco no presenta saldos activos con no residentes.

A continuación, se expone la distribución de las obligaciones por intermediación financiera con no residentes por país:

	Obligaciones Sector Financiero	Obligaciones Sector No Financiero	Obligaciones op. a liquidar	Total
Argentina				0
Brasil				0
EEUU				0
Otros		1.477		
Subtotal		1.477		0

Cifras en miles de pesos

3.20 Transacciones con partes vinculadas

Se entiende como partes vinculadas a las personas físicas o jurídicas, del país o del exterior, que forman conjunto económico con el Banco, de acuerdo con la definición de los artículos 210 y 271 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero.

En el período finalizado el 31 de diciembre de 2017 el Banco solamente realizó operaciones por cuenta y orden de su controlada Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.

3.21 Otros hechos.

3.21.1 Contingencias de las que pudieran resultar obligaciones que no están comprendidas en los estados contables

El Banco se responsabiliza expresamente frente al BROU por cualquier inconsistencia o irregularidad en la información proporcionada relacionada con los depósitos transferidos en fechas 3 de agosto y 11 de septiembre de 2009 en las operaciones de capitalización previstas en la Ley N° 18.046, así como por cualquier reclamo de depositantes o terceros relativos a los depósitos, que tengan su causa, motivo u origen en la deficiente información o en cualquier otra circunstancia, hecho o acto anterior a la fecha de la transferencia.

3.21.2 Ajuste de Resultados Acumulados

Con fecha 26 de mayo de 2017 se ajustó con crédito a patrimonio (resultados acumulados), una partida de UR 306.736,95 registrada dentro del pasivo sector no financiero público. Dicha partida fue contabilizada a partir de la solicitud formulada en fecha 14 de marzo de 1995 por la Dirección Nacional de Vivienda, por concepto de pago del costo de construcción de Núcleos Básicos Evolutivos, en el marco de lo establecido en el artículo 7° de la Ley N° 15.900 y en el Decreto N° 265/993, de 9 de junio de 1993. De acuerdo a informe de nuestros abogados: “dicha partida ya no puede

ser hábilmente reclamado por el MVOTMA, porque según el caso ha operado la caducidad prevista en el art. 39 de la Ley 11.925 (UR 292.343,95) o bien la prescripción de la acción para el cobro de las sumas reconocidas (UR 14.393)”, razón por la cual se procedió a ajustar la misma.

Con fecha 30 de setiembre de 2017 se formuló ajuste con cargo a patrimonio (resultados acumulados), por \$ 45.745.392,96, a través del cual se reconocieron diferencias detectadas en el marco del trabajo realizado por el grupo de calidad de datos, de acuerdo a Resolución de Directorio n° 297/17.

3.21.3 Previsiones

La composición del rubro de provisiones es la siguiente:

	<u>Miles \$</u>
Previsión para litigios	415.676
Previsión de contingencias	790
Fondo de provisiones estadísticas	1.286.434
Total	1.702.900

3.21.4 Fondos recibidos de la CAF

El Banco mantiene un pasivo de USD 65.443 por fondos recibidos del Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), en el marco de un convenio de cooperación técnica no reembolsable firmado entre ambas instituciones. La finalidad del mismo es asistir al BHU en el proyecto de modernización de su plataforma tecnológica, la que incluirá la sustitución del sistema de información y del “core” bancario.

4. PATRIMONIO

Adecuación de capital

Las normas bancocentralistas exigen el mantenimiento de una Responsabilidad Patrimonial Neta constituida por un Patrimonio Neto Esencial y un Patrimonio Neto Complementario, con la condición que este último no puede superar al Esencial.

Dicha Responsabilidad Patrimonial Neta, no puede ser inferior al mayor de tres parámetros, de acuerdo con lo establecido en el art. 158 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (R.N.R.C.S.F.). Estos tres parámetros son:

- Requerimiento de capital por riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo operacional y riesgo sistémico.
- Responsabilidad Patrimonial Básica, determinada según el artículo 159 de la R.N.R.C.S.F.
- 4% de activos y contingencias – neto de provisiones.

Al 31 de diciembre de 2017 la responsabilidad patrimonial neta del Banco asciende a miles de \$ 25.590.202, superior a la mínima exigida por el Banco Central del Uruguay de miles de \$ 3.600.814 que corresponde al requerimiento de capital por riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo operacional y riesgo sistémico.

La Responsabilidad Patrimonial Neta surge de la suma del Patrimonio Neto Esencial más el Patrimonio Neto Complementario, siempre que el primero sea mayor que el segundo. En caso contrario se computa del Patrimonio Neto Complementario hasta la suma del Patrimonio Neto Esencial.

(miles de \$)

Concepto	M/N
Patrimonio Neto Esencial (P.N.E.)	25.590.202
Capital común	-
· Capital integrado (+)	29.191.000
· Aportes no capitalizados (+)	0
· Ajustes al patrimonio (+)	19.638.673
· Reservas (+)	7.677
· Resultados acumulados (+)	-22.854.514
· Activos intangibles (-)	0
· Inversiones especiales (-)	-392.633
· Saldo deudor neto con casa matriz y dependencias de ésta en el exterior (-)	0
Capital adicional	0
· Acciones preferidas (+)	0
· Acciones cooperativas con interés (Ley Nº 1.7613) (+)	0
· Interés minoritario (+)	0
Patrimonio Neto Complementario (P.N.C.)	0
· Obligaciones subordinadas (+)	0
· Provisiones generales sobre créditos por intermediación financiera (hasta 1,25 del total de activos y contingencias ponderados por su riesgo de crédito) (+)	0
Responsabilidad Patrimonial Neta (R.P.N.=P.N.E + P.N.C.)	25.590.202
Responsabilidad Patrimonial Neta Mínima	3.600.814
- Requerimiento de capital por riesgos:	3.600.814
· de crédito	2.905.923
· de mercado	77.966
· operacional	616.924
· sistémico	0
- 4% de activos y contingencias	2.267.397
- Responsabilidad Patrimonial Básica	484.575
R.P.N. / R.P.N.M.	711%
R.P.N. / Activos ponderados por riesgo de crédito + 1/X * (Riesgo de mercado + Riesgo operacional)	56,85%

5. INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS

5.1 Reconocimiento de ganancias y pérdidas

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante ello, según la norma 3.3 del Plan de Cuentas, no está permitido liquidar como ganancias productos financieros -salvo que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados en las categorías 3, 4 y 5. Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo "Productos financieros en suspenso".

5.2 Resultados por Servicios (miles \$)

	M/N	M/E
GANANCIAS POR SERVICIOS	275.656	1.052
Garantías otorgadas	0	0
Tarjetas de crédito	0	0
Negocios con el exterior	0	0
Otras ganancias por servicios	275.656	1.052
PERDIDAS POR SERVICIOS	719	0
Comisiones pagadas a corresponsales en el exterior	0	0
Corretajes	0	0
Negocios rurales	0	0
Otras pérdidas por servicios	719	0

6. IMPUESTOS

A continuación, se detalla el cargo a resultados correspondiente al período finalizado el 31 de diciembre de 2017 de cada uno de los impuestos que gravan la actividad de la empresa:

(miles de \$)

Concepto	Cargo a resultados del ejercicio
Imp. a las Rentas de las Actividades Empresariales	1.058.568
Imp. al Patrimonio	523.097
Imp. al Valor Agregado	60.160
Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero	53.281
Otros	27.018
Total	1.722.124

7. OPERACIONES CON INSTRUMENTOS DERIVADOS

El Banco no mantiene operaciones con instrumentos derivados.

8. SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

Sobre el punto véase el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que está disponible en la página web de la Institución (www.bhu.com.uy).

9. FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre de 2017 el Banco no era fiduciario de ningún fideicomiso.

10. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO

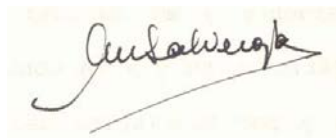
No se produjeron hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que por su relevancia justifiquen ser informados.



Soledad Carreres
Gerente de División Contaduría



Guzmán Elola
Gerente General



Ana Salveraglio
Presidente

Montevideo, 2 de abril de 2018.-

Ref.: 26/107/03-18

DICTAMEN DE LOS AUDITORES

Señores Directores de
BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
Presente

Introducción

Hemos auditado el Estado de Situación Patrimonial del Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2017, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio y el Estado de Origen y Aplicación de Fondos por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha y sus notas explicativas 1 a 10 adjuntas. Los referidos estados financieros son de responsabilidad de la Dirección del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).

Responsabilidad de la Dirección de la Institución por los estados financieros

La Dirección de del Banco Hipotecario del Uruguay es responsable por la preparación y la presentación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el BCU. Dicha responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para que la preparación y presentación razonable de los estados financieros estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es realizar los correspondientes procedimientos de auditoría sobre dichos estados financieros y emitir el Informe de auditoría basados en dichos procedimientos. Nuestro examen fue realizado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos nuestra auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de existencia de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer la evaluación de esos riesgos, el auditor considera los aspectos de control interno de la entidad relevantes para la



preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión acerca de la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas por la entidad y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Dirección, así como evaluar la presentación de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestro dictámen de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros, leídos junto con sus notas explicativas, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación patrimonial y financiera de Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha, de acuerdo con normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el BCU.

Otras informaciones

El Directorio es responsable por las otras informaciones. Las otras informaciones incluyen el Informe Anual de Gobierno Corporativo requerido por el artículo 477 de la RNRCSF y la Memoria Anual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, los que esperamos que nos sean proporcionados con posterioridad a la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye las otras informaciones y no expresamos ningún tipo de seguridad o conclusión sobre las mismas.

En relación a nuestra auditoría de estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información, y al hacerlo, considerar si dicha información es significativamente inconsistente con los estados financieros o con el conocimiento que obtuvimos en el curso de nuestra auditoría; o aparece significativamente errónea de alguna otra manera.

Énfasis en otros asuntos

El Banco ha preparado sus estados financieros en base a las correspondientes normas contables, criterios de valuación y clasificación de riesgos crediticios y normas de presentación de estados financieros emitidas por el BCU, que constituyen las normas legales aplicables para instituciones de intermediación financiera reguladas por el BCU. No han sido determinadas ni cuantificadas las diferencias que eventualmente podrían surgir entre estos estados financieros y aquéllos que pudieran formularse de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Stavros Moyal y Asociados

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS


Alexandra Moyal
Contadora Pública
N° CJPPU 47.358

Índice Parte 2

Estado de Situación Patrimonial Consolidado al 31 de diciembre de 2017	38
Estado de Resultados Consolidado del 1° de enero al 31 de diciembre de 2017	41
Estado de Evolución del Patrimonio Consolidado del 1° de enero al 31 de diciembre de 2017	44
Estado de Origen y Aplicación de Fondos Consolidado del 1° de enero al 31 de diciembre de 2017	45
Notas a los Estados Contables Consolidados al 31 de diciembre de 2017	47
Informe de Auditor Independiente	69

Banco Central del Uruguay
Superintendencia de Servicios Financieros

Estado de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2017

Cifras en miles de pesos

	Actividad en M/N	Actividad en M/E	Total
A C T I V O	56.794.892	239.001	57.033.892
I) Disponible	604.851	151.516	756.366
1.-Monedas, billetes y corresponsales en el país	604.851	151.516	756.366
1.1.-Monedas y billetes	61.197	10.963	72.159
1.2.-Banco Central del Uruguay	483.202	128.155	611.357
1.3.-Otras instituciones financieras del país	56.762	12.110	68.872
1.4.-Documentos para compensar	3.690	288	3.978
2.-Otras instituciones financieras del exterior	0	0	0
II) Valores para inversión	43.781	1.276	45.057
1.-Valores para negociación			
1.1.-Nacionales			
1.2.-No nacionales			
2.- Valores disponibles para la venta	43.781	1.276	45.057
2.1.- Nacionales	43.781	1.276	45.057
2.2.- No nacionales			
3.-Valores para inversión al vencimiento			
3.1.-Nacionales			
3.2.-No nacionales			
III) Créditos (netos de provisiones)	55.417.878	86.209	55.504.087
1.-Vigentes por intermediación financiera	54.739.852	46.883	54.786.735
1.1.-Sector Financiero	7.899.606		7.899.606
1.1.1.-Banco Central del Uruguay	7.899.606		7.899.606
1.1.2.-Otras instituciones financieras del país			
1.1.3.-Otras instituciones financieras del exterior			
1.1.4.-Casa matriz, dependencias e instituciones vinculadas			
1.2.-Sector no Financiero	46.840.245	46.883	46.887.129
1.2.1.-Sector Público Nacional	(0)		
1.2.2.-Sector Público no Nacional	0		
1.2.3.-Sector Privado residente	46.840.245	46.883	46.887.129
1.2.4.-Sector Privado no residente	0	0	0
2.-Operaciones a liquidar	0	0	0
2.1.-Residentes	0	0	0
2.2.-No residentes	0	0	0

	Actividad en M/N	Actividad en M/E	Total
3.-Vencidos	582.787		582.787
3.1.-Sector financiero	0	0	0
3.1.1.-Residente	0	0	0
3.1.2.-No residente	0	0	0
3.2.-Sector no Financiero	582.787		582.787
3.2.1.-Sector Público Nacional	0		0
3.2.2.-Sector Público no Nacional	0		
3.2.3.-Sector Privado residente	582.787		582.787
3.2.3.1.-Colocación vencida	437.656		437.656
3.2.3.2.-Créditos en gestión	30.553		30.553
3.2.3.3.-Créditos morosos	114.579		114.579
3.2.4.-Sector Privado no residente			
3.2.4.1.-Colocación vencida			
3.2.4.2.-Créditos en gestión			
3.2.4.3.-Créditos morosos			
4.-Créditos diversos	95.239	39.326	134.565
4.1. -Residentes	95.239	39.326	134.565
4.2. -No Residentes	0	0	0
IV) Inversiones	416.070		416.070
1.- En el país	416.070		416.070
2.- En el exterior	0	0	0
V) Bienes de uso	312.312		312.312
VI) Activos Intangibles	0	0	0

	Actividad en M/N	Actividad en M/E	Total
P A S I V O	30.743.347	311.813	31.055.160
l) Obligaciones	30.743.347	311.813	31.055.160
1.-Por intermediación financiera	27.893.146	95.169	27.988.315
1.1.-Sector Financiero			
1.1.1.-Banco Central del Uruguay			
1.1.2.-Otras instituciones financieras del país			
1.1.3.-Otras instituciones financieras del exterior			
1.1.4.-Casa matriz, dependencias e instituciones vinculadas			
1.2.-Sector no Financiero	27.893.146	95.169	27.988.315
1.2.1.-Sector Público Nacional	3.802.222	31.368	3.833.590
1.2.2.-Sector Privado residentes	24.089.447	63.801	24.153.248
1.2.3.-No residentes	1.477		1.477
2.-Operaciones a liquidar	0	0	0
2.1.-Residentes	0	0	0
2.2.-No residentes	0	0	0
3.-Obligaciones diversas	707.964	41.058	749.022
4.- Provisiones	471.103		471.103
5.- Previsiones	1.671.134	175.586	1.846.720
P A T R I M O N I O	25.978.733		25.978.733
1.- Capital integrado	29.191.000		29.191.000
2.- Ajustes al patrimonio	19.638.673		19.638.673
3.- Reservas	7.677		7.677
4.- Resultados acumulados	(25.196.170)		(25.196.170)
5.- Resultados del ejercicio	2.337.553		2.337.553
6.- Adelanto de resultados	0		
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	56.722.080	311.813	57.033.893
CUENTAS DE CONTINGENCIAS DEUDORAS	10.591		10.591
1.-Líneas de crédito acordadas	10.591		10.591
1.1-Tarjetas de crédito			
1.2.-Cuentas corrientes			
1.3.-Otras	10.591		10.591
2.-Garantías otorgadas	0	0	0
3.-Negocios con el exterior	0	0	0
4.-Opciones	0	0	0
5.-Otras cuentas de contingencias deudoras	0	0	0
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	130.736.797	235.042	130.971.838
1.- Garantías recibidas	75.415.493		75.415.493
2.- Custodia de bienes y valores	5.659.431	78.784	5.738.215
3.- Negocios con el exterior			
4.- Otras cuentas de orden deudoras	49.661.874	156.257	49.818.131

Banco Central del Uruguay
Superintendencia de Servicios Financieros

Estado de Resultados Consolidado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

Cifras en miles de pesos

	Actividad en M/N	Actividad en M/E	Total
Ganancias financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	7.050.002	10.154	7.060.156
1.-Créditos vigentes por Intermediación Financiera	6.641.716	4.630	6.646.346
1.1.- Sector financiero	650.593	21	650.614
1.1.1.- Instituciones financieras en el país	650.593	21	650.614
1.1.2.- Instituciones financieras del exterior	0		
1.2.- Sector no financiero	5.991.123	4.609	5.995.732
1.2.1.- Sector público nacional	0		
1.2.2.- Sector público no nacional	0		
1.2.3.- Sector privado residente	5.991.123	4.609	5.995.732
1.2.4.- Sector privado no residente	0	0	0
2.-Renta, reajustes y diferencia de cotización de valores para inversión	77.178	1.213	78.391
2.1.- Valores para negociación	194		194
2.1.1.- Nacionales	194		194
2.1.2.- No nacionales	0		
2.2.- Valores disponibles para la venta	76.984	1.213	78.197
2.2.1.- Nacionales	76.984	1.213	78.197
2.2.2.- No nacionales	0	0	0
2.3.- Valores para inversión al vencimiento	0	0	0
2.3.1.- Nacionales	0	0	0
2.3.2.- No nacionales	0	0	0
3.- Reajustes de obligaciones	65.925		65.925
3.1.- Sector financiero			
3.2.- Sector no financiero	65.925		65.925
4.- Operaciones a liquidar	0	0	0
4.1.- Sector financiero	0	0	0
4.1.1.- En el país	0	0	0
4.1.2.- En el exterior	0	0	0
4.2.- Sector no financiero	0	0	0
4.2.1.- Sector público nacional	0	0	0
4.2.2.- Sector privado residente	0	0	0
4.2.3.- No residentes	0	0	0
5.- Créditos vencidos	265.183	4.311	269.494
5.1.- Sector financiero			
5.2.- Sector no financiero	126.332	99	126.431
5.2.1.- Sector público nacional	60		60
5.2.2.- Sector público no nacional			
5.2.3.- Sector privado residente	126.272	99	126.371
5.2.3.1.-Colocación vencida	94.179	92	94.271
5.2.3.2.-Créditos en gestión	7.863		7.863
5.2.3.3.-Créditos morosos	24.230	7	24.237
5.2.4.- Sector privado no residente	0	0	0
5.2.4.1.-Colocación vencida	0	0	0
5.2.4.2.-Créditos en gestión	0	0	0
5.2.4.3.-Créditos morosos	0	0	0
5.3.- Deudores a refinanciar ley 16243	0	0	0
5.4.- Recuperación de créditos castigados	138.851	4.212	143.063

Pérdidas financieras antes de diferencias de cambio y provisiones	2.374.895	377	2.375.272
1.- Obligaciones	2.132.114		2.132.114
1.1.- Sector financiero	0	0	0
1.1.1.- Instituciones financieras en el país	0	0	0
1.1.2.- Instituciones financieras en el exterior	0		
1.2.- Sector no financiero	2.132.114		2.132.114
1.2.1.- Sector público nacional	181.575		181.575
1.2.2.- Sector privado residente	1.950.441		1.950.441
1.2.3.- No residentes	98		98
2.- Reajustes y diferencia de cotización de valores para inversión	70.228	377	70.606
2.1.-Valores para negociación	0		0
2.1.1.- Nacionales	0		0
2.1.2.- No nacionales	0		
2.2.-Valores disponibles para la venta	70.228	377	70.606
2.2.1.- Nacionales	70.228	377	70.606
2.2.2.- No nacionales	0	0	0
2.3.-Valores para inversión al vencimiento	0	0	0
2.3.1.- Nacionales	0	0	0
2.3.2.- No nacionales	0	0	0
3.-Reajustes de créditos	172.552		172.552
3.1.- Vigentes	167.308		167.308
3.2.- Vencidos	5.244		5.244
4.-Operaciones a liquidar	0	0	0
4.1.- Sector financiero	0	0	0
4.1.1.- En el país	0	0	0
4.1.2.- En el exterior	0	0	0
4.2.- Sector no financiero	0	0	0
4.2.1.- Sector público nacional	0	0	0
4.2.2.- Sector privado residente	0	0	0
4.2.3.- No residentes	0	0	0
I) Margen financiero antes de provisiones y diferencia de cambio	4.675.107	9.777	4.684.884
Resultado por diferencia de cambio por valuación de activos y pasivos por intermediación financiera	(3.106)		(3.106)
1.- Ganancias	80.409		80.409
2.- Pérdidas	83.515		83.515
II) Margen financiero antes de provisiones	4.672.001	9.777	4.681.778
P R E V I S I O N E S	398.376	(3.949)	394.427
Desafectación de provisiones y revalorización de créditos	1.460.487	4.043	1.464.530
1.- Desafectación de provisiones	1.460.487	4.043	1.464.530
1.1.- Residentes	1.460.487	4.043	1.464.530
1.2.- No residentes	0	0	0
1.3.- Provisiones generales	0	0	0
2.- Revalorización de créditos	0	0	0
Constitución de provisiones y desvalorización de créditos	1.062.111	7.992	1.070.103
1.- Provisiones	1.062.111	7.992	1.070.103
1.1.- Residentes	1.062.111	7.992	1.070.103
1.2.- No residentes	0	0	0
1.3.- Provisiones generales	0	0	0
2.- Desvalorización de créditos	0	0	0
III) Margen financiero	5.070.377	5.828	5.076.205

	Actividad en M/N	Actividad en M/E	Total
GANANCIAS POR SERVICIOS	275.656	1.052	276.708
1.- Residentes	275.656	1.052	276.708
2.- No residentes			
PÉRDIDAS POR SERVICIOS	719		719
1.- Residentes	719		719
2.- No residentes	0	0	0
Margen por servicios	274.937	1.052	275.990
OTROS RESULTADOS POR DIFERENCIA DE CAMBIO	16.170	1	16.170
1.- Por operaciones de cambio y arbitraje	14.703	1	14.703
1.1.- Ganancias	33.874	10	33.884
1.2.- Pérdidas	19.171	9	19.181
2.- Por valuación de otros activos y pasivos en m/e	1.467		1.467
2.1.- Ganancias	34.077		34.077
2.2.- Pérdidas	32.610		32.610
IV) Resultado bruto	5.361.484	6.881	5.368.365
GANANCIAS OPERATIVAS	214.601	6.760	221.361
1.-Ganancias por créditos diversos	47		47
1.1.- Residentes	47		47
1.2.- No residentes			
2.-Inversiones en acciones en el país	734		734
3.-Sucursales en el exterior			
4.-Rentas	12.030		12.030
5.-Otras ganancias diversas	201.790	6.760	208.550
5.1.- Residentes	201.790	6.760	208.550
5.2.- No residentes			
6.-Ganancias por reexpresión contable			
7.-Ganancias por ajuste por inflación			0
PÉRDIDAS OPERATIVAS	2.257.339	536	2.257.876
1.-Retribuciones personales y cargas sociales	1.078.822		1.078.822
2.-Seguros	2.180		2.180
3.-Amortizaciones	18.520		18.520
4.-Impuestos, tasas y contribuciones	663.556		663.556
5.-Otros gastos operativos	322.937		322.937
6.-Pérdidas diversas	138.804	536	139.341
7.-Inversiones en acciones en el país	4317		4317
8.-Sucursales en el exterior	0		
9.-Pérdidas por reexpresión contable	0		
10.-Pérdidas por ajuste por inflación	0		0
11.-Obligaciones diversas	28.203		28.203
V) Margen de explotación	3.318.746	13.105	3.331.850
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS	(43.197)	107.468	64.271
1.- Ganancias	26.794	108.881	135.674
2.- Pérdidas	69.991	1.412	71.403
AJUSTE DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	0
1.- Ganancias	0	0	0
2.- Pérdidas	0	0	0
VI) Resultado del ejercicio antes de I.R.A.E.	3.275.549	120.573	3.396.121
Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas	1.058.568		1.058.568
VII) Resultado del ejercicio después de I.R.A.E.	2.216.981	120.573	2.337.553

Estado de evolución del patrimonio Consolidado al 31 de diciembre de 2017

Cifras en miles de pesos

	Capital Integrado	Aportes no capitalizados	Ajustes al patrimonio	Reservas	Resultados acumulados	Total Patrimonio
SALDO AL 31.12.16	29.191.000	0	19.629.135	7.677	(25.453.490)	23.374.322
Modificaciones al saldo inicial					257.320	257.320
SALDO AL 31.12.16 MODIFICADO	29.191.000	0	19.629.135	7.677	-25.196.170	23.631.642
Aportes de capital						0
Distribución de utilidades						0
Adelantos de resultados						0
Creación de reservas						0
Capitalizaciones						0
Reexpresiones:			9.538			9.538
- Revaluación de bs. de uso			0			0
- Cargos diferidos autoriz.			0			0
- Resultado por inflación			0			0
- Variación de valor razonable de valores disponibles para la venta			9.538			9.538
- Reexpresiones contables			0			0
- Variación del valor de inversiones por ajustes patrimoniales en sociedades			0			0
Resultado del ejercicio					2.337.553	2.337.553
SALDO AL 31.12.17	29.191.000	0	19.638.673	7.677	-22.858.617	25.978.732

Estado de origen y aplicación de fondos Consolidado del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

Cifras en miles de pesos

	31/12/2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia (Pérdida) del ejercicio	2.337.553
<i>Ajustes que concilian el result. del ej. con el efectivo neto generado en act. op.:</i>	364.262
Amortización de bienes de uso	18.520
Amortización de activos intangibles	0
Efecto de ajuste por inflación y diferencias de cambio de valuación	6.545
Diferencia de cotización y reajustes de valores para inversión, disponibles para la venta y negociación	(1.083)
Ajustes al costo de valores para inversión a vencimiento	0
Previsiones de valores para inversión	0
Rentas devengadas de valores y no cobradas	460
Provisiones	142.753
Productos financieros devengados y no percibidos	643.367
Previsiones por incobrabilidad	(394.427)
Ingresos devengados no percibidos	0
Cargos financieros devengados y no pagados	20.443
Ingresos percibidos no devengados	0
Cargos financieros pagados y no devengados	0
Resultado por venta de bienes de uso	(72.316)
Resultado por valuación de inmuebles a valor de mercado	0
(AUMENTO) DISMINUCIÓN EN ACTIVOS OPERATIVOS	(8.090.754)
Valores para inversión (negociación y disponibles para la venta)	27.145
Créditos por Interm. Financiera - Sector Financiero (*)	(4.802.509)
Créditos por Interm. Financiera - Sector no Financiero (*)	(3.506.186)
Otros activos	190.795
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN PASIVOS OPERATIVOS	2.804.015
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector Financiero (**)	0
Obligaciones por Interm. Financiera - Sector no Financiero (**)	2.625.708
Otros pasivos	178.306
Variación neta de operaciones a liquidar	0
Efectivo neto utilizado por actividades operativas	(2.584.925)

(*) Excepto operaciones a liquidar

(**) Excepto Obligaciones subordinadas y negociables y operaciones a liquidar

	31/12/2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Flujo neto de valores para inversión a vencimiento	0
Flujo neto de bienes de uso	58.570
Flujo neto de activos intangibles	0
Flujo neto de inversiones especiales	101.960
Flujo neto de otras inversiones	26.439
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	186.970
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Integrac. (rescate) de capital / (Distrib. de dividendos)	257.320
Flujo neto de obligaciones subordinadas	0
Emisión (amortización) de Obligaciones Negociables	106.156
Otras obligaciones originadas por act. de financiamiento	234.292
Efectivo neto generado por activ. de financiamiento	597.767
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(1.800.187)
Diferencia de cambio generada por disponibilidades	(2.814)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del ejercicio	2.559.368
Efectivo y sus equivalentes al cierre del ejercicio	756.367

Notas a los Estados Contables Consolidados al 31 de diciembre de 2017

1. CONSIDERACIÓN POR LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

No corresponde.

2. INFORMACIÓN SOBRE LA EMPRESA DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

2.1 Naturaleza jurídica

2.1.1 Banco Hipotecario del Uruguay

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado (ley No. 4005, de 8 de junio de 1912). Actúa como empresa de intermediación financiera en la República Oriental del Uruguay, bajo el régimen legal establecido por el Decreto-ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982 y sus modificaciones posteriores.

Los presentes estados se encuentran consolidados con la firma SADUF.

2.1.2 SADUF

DESARROLLOS URBANÍSTICOS FÉNIX S.A. es una sociedad anónima cerrada, domiciliada en la República Oriental del Uruguay, que desde su inicio orientó su actividad en el desarrollo de actividades de promoción y desarrollo inmobiliario. El capital accionario pertenece en su totalidad al Banco Hipotecario del Uruguay.

2.2 Base de preparación de los estados contables

Los estados contables 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 con las instrucciones particulares que se detallan en los numerales 2.2.2, 2.2.3 y 2.2.4.

Los estados contables de SADUF se prepararon de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF) a los efectos de la consolidación con la empresa controlante.

2.2.1 Ajuste por Inflación

Por Circular N° 2.268 de 13 de octubre de 2016, se derogó la aplicación del artículo 512 de la R.N.R.C.S.F. (ajuste por inflación), con lo cual a partir del 1° de enero de 2017 quedó sin efecto dicho ajuste.

2.2.2 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 de acuerdo a lo establecido por el Banco Central del Uruguay en la Norma Particular 3.16.

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 Hipotecario del Uruguay 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.

2.2.3 Créditos reestructurados

De acuerdo a nota de la SSF de 03.01.2011, a partir del 31.12.2010 se procedió a contabilizar y clasificar determinados créditos reestructurados aplicando los siguientes criterios:

Caso	Se contabilizaron en:
Créditos reestructurados antes de la implementación del SIGB (01.05.2008), con atrasos inferiores a 180 días al 30.06.2010 (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 de la Norma Particular 3.8 (9 meses para créditos en moneda nacional)
Reestructuras efectuadas sobre créditos castigados después del 01.05.2008 y antes del 30.06.2010	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 contable de los mismos. En el caso de los créditos contabilizados como vigentes se clasificaron en categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 de la Norma Particular 3.8
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas después del 01.05.2008, con	Dentro de rubros de créditos vigentes con categoría 4 (deudores con

atrasos inferiores a 180 días al 30.06.2010	capacidad de pago muy comprometida) y pasados a categoría 3 siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 de la Norma Particular 3.8
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas a partir del 01.07.2010 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 de la Norma Particular 3.8
Reestructuras efectuadas a partir del 01.07.2010 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 previsión 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 de la Norma Particular 3.8

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

Mediante nota recibida de la SSF de fecha 23.05.2014 se autoriza al Banco Hipotecario a aplicar el siguiente criterio como complemento de la nota anterior:

La categoría de riesgo a la que podrá acceder el deudor se determinará en función del porcentaje de amortización del saldo de la deuda en UR al 31.12.2008 indicados a continuación:

Amortización respecto al 2008	Categoría de riesgo
1%-20%	3
21%-30%	2B
31%-40%	2A
41%-100%	1C

2.2.4 Valuación de inmuebles

Al 31 de diciembre de 2017 los inmuebles fueron valuados al menor valor entre el costo de adquisición y el valor de tasación. Para los inmuebles ingresados hasta el 31.12.2011 se tomó como costo de los bienes, el valor de rápida convertibilidad surgido de las tasaciones realizadas al cierre del ejercicio 2011.

2.2.5 Cambios en las políticas contables

Los criterios aplicados para la formulación de la información contable son consistentes con los utilizados en períodos anteriores.

2.3 Nómina de la Dirección y del personal superior del BHU

El personal superior, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 536 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero, se encontraba compuesto al 31 de diciembre de 2017 por:

Directorio:

Presidente	Ana Salveraglio
Vicepresidente	Fernando Antía
Director	Gustavo Cersósimo

Gerente General:

Guzmán Elola

Gerentes de Área:

Administración	Humberto Barrella
Comercial	Laura Morixe
Finanzas y Mercado de Capitales	María del Rosario González
Riesgos	Álvaro Carella

Gerentes de División:

Apoyo Logístico	Pablo Vargha
Auditoría Interna	Marcelo Jorge
Banca Persona	Álvaro Gandolfo
Capital Humano	Pablo Castro
Contaduría	Soledad Carreres
Finanzas	José Liard
Informática	Gustavo Solórzano
Servicios Jurídicos y Notariales	Antígono Ramos
Mercado de Capitales	Alejandro Mieres
Planificación Estratégica	Sylvia Reybaud
Seguimiento y Recuperación de Activos	Hugo Martínez
Red Comercial y Atención al Cliente	Gustavo Bordoni
Secretaría General	Beatriz Estévez

Otros:

Asesor Letrado	Cristina Maruri
Defensor del Cliente	Giovanna Blasi
Oficial de Cumplimiento	Natalia Prevetttoni
Asesora de Presidencia	Paula Boccardi
Asesora de Presidencia	Gabriela Días Arnesto
Asesora de Vicepresidencia	Mercedes Bosco
Asesor de Gerente General	Gonzalo Medina
Asesora de Gerente General	Victoria Chieza
Asesor de Director	Max Sapolsky
Asesora de Director	Stella Puñales Brum
Asesor de Directorio	Susana Guerra
Miembro del Comité de Auditoría Interna	Fernando Antía
Miembro del Comité de Auditoría Interna	Gustavo Cersósimo
Miembro del Comité de Auditoría Interna	Beatriz Estévez
Responsable de la información	Humberto Barrella

3. INFORMACIÓN REFERENTE A LOS ACTIVOS Y PASIVOS

3.1 Valuación de la moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se convierten a dólares de los Estados Unidos de América, utilizando los arbitrajes y las cotizaciones proporcionados por la Mesa de Cambios del Banco Central del Uruguay a la fecha de cierre del período.

Los dólares de los Estados Unidos de América así determinados, se expresan en moneda nacional aplicando el tipo de cambio financiero cable comprador del cierre del período (\$ 28,764 por U\$S 1).

3.2 Posición en moneda extranjera

La apertura de la posición global en moneda extranjera, es la siguiente:

Monedas	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E		Posición arbitrada a dólares USA
			Activa	Pasiva	
Dólar USA	8.309	10.840		2.531	2.531
Peso arg.					
Real					
EURO					
.....					
Otras					
Total	8.309	10.840		2.531	2.531

Cifras en miles de dólares

3.3 Valores para inversión

Los valores para inversión se valúan de acuerdo con los criterios establecidos en la Norma General 2.2 de las Normas Contables y Plan de Cuentas para las Empresas de Intermediación Financiera como sigue:

Valores para la venta

Los valores disponibles para la venta se componen de Bonos del Tesoro, tanto en láminas físicas como en cuentas representativas y se valúan a su valor de mercado al cierre del período. Los intereses devengados, son imputados a los resultados del período.

La composición de los valores al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Valores para inversión	Moneda de emisión	Cifras en miles de pesos	
		Valor contable	Valor de mercado
Valores para negociación			
Valores públicos nacionales			
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Renta de valores públicos nacionales			
Renta de valores públicos no nacionales			
Renta de valores privados			
Valores disponibles para la venta		45.057	45.057
Valores públicos nacionales	Dólares USA	1.257	1.257
Valores públicos nacionales	Pesos Uruguayos	42.512	42.512
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Renta de valores públicos nacionales	Dólares USA	18	18
Renta de valores públicos nacionales	Pesos Uruguayos	1.270	1.270
Renta de valores públicos no nacionales			
Renta de valores privados			
Previsiones para desvalorización			
Valores para inversión a vencimiento			
Valores públicos nacionales			
Valores públicos no nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Valores privados			
Nacionales			
Argentinos			
EEUU			
Renta de valores públicos nacionales			
Renta de valores públicos no nacionales			
Renta de valores privados			
Previsiones para desvalorización			
Total valores para inversión		45.057	45.057
Valores para inversión emitidos por el BCU			
Valores para negociación			
Valores disponibles para la venta			
Valores para inversión a vencimiento			
Total valores para inversión emitidos por el BCU		7.749.000	7.749.000

3.4 Limitaciones a la libre disponibilidad de los activos o del patrimonio y cualquier restricción al derecho de propiedad

3.4.1 Viviendas a dar en usufructo

Por el artículo 7 de la ley 15.900, de 21 de octubre de 1987, se obligó al Banco a destinar determinados montos a la construcción de viviendas, las que debieron otorgarse en usufructo, a título gratuito, a jubilados y pensionistas del Banco de Previsión Social.

3.4.2 Derechos que gravan los activos de la empresa.

En cumplimiento del artículo 104 literal c de la Recopilación de Normas de Mercado de Valores con fecha 09.10.07 el Banco prendó los derechos emergentes de un depósito a favor del Banco Central del Uruguay, en garantía de las obligaciones eventuales que pudiera asumir con dicha institución y del cumplimiento de las normas que regulan la actividad de fiduciarios financieros.

Al 31 de diciembre de 2017 el depósito asciende a la suma de 2:500.000 unidades indexadas.

3.5 Activos y pasivos con cláusula de reajuste

El siguiente cuadro muestra los montos de activos y pasivos con cláusula de reajuste, en miles de \$:

Factor de reajuste	Activos Reajustables	Pasivos Reajustables
Unidad reajutable	20.062.270	12.112.756
I.P.C.	0	0
U.I.	28.834.751	14.740.512
.....		
T o t a l	48.897.021	26.853.268

3.6 Riesgos crediticios - Sector Financiero y Sector No Financiero

La cartera de créditos ha sido clasificada en base a la norma 3.8 de las Normas Contables y Plan de Cuentas para las Empresas de Intermediación Financiera dictados por el Banco Central del Uruguay.

Se han constituido las provisiones necesarias para cubrir las eventuales pérdidas derivadas de la incobrabilidad de los créditos, de acuerdo a la norma 3.12 de las Normas Contables y Plan de Cuentas para las Empresas de Intermediación Financiera.

A los efectos de la determinación del monto a provisionar, se han deducido las garantías computables admitidas por las normas 3.16 y 3.17 de dichas normas contables. Las garantías hipotecarias recibidas, se hallan valuadas de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.2.2 precedente.

Riesgos del sector no financiero (cifras en miles de pesos)

RIESGOS CLASIFICADOS EN:	CRÉDITOS M/N	CRÉDITOS M/E (equiv. en M/N)	CONTINGENCIAS	TOTAL DE RIESGO	GARANTÍAS COMPUTABLES	PREVISIONES CONSTITUIDAS		RIESGOS NETOS DE PREVISIONES
						% mínimo	Importe	
1A	-			0		0%		0
1C	36.274.068	77.462	6.177	36.357.707	36.076.441	0,5% < 3%	6.837	36.350.869
2A	3.694.453	9.362	934	3.704.749	3.597.760	3% < 7%	6.594	3.698.155
2B	3.154.050	866	1.114	3.156.030	2.753.787	7% < 20%	79.798	3.076.232
3	5.497.168	4.330	2.066	5.503.565	2.666.990	20% < 50%	1.379.064	4.124.501
4	166.469	0	-	166.469	122.699	50% < 100%	43.009	123.460
5	409.591	1.164	299	411.055	233.180	100%	177.875	233.180
Subtotal	49.195.799	93.185	10.591	49.299.574	45.450.857		1.693.177	47.606.397
Otras cuentas de diversos	7.348			7.348				7.348
Menos:								
Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)								
Más:								
Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa				0				0
Otras contingencias deudoras				0				0
Total	49.203.147	93.185	10.591	49.306.922	45.450.857		1.693.177	47.613.745

Por algunas operaciones no se formaron previsiones de acuerdo con lo establecido en la Norma Particular 3.12

Composición de riesgos con el sector no financiero (cifras en miles de pesos)

RIESGOS CLASIFICADOS EN:	CRÉDITOS VIGENTES	PREVISIONES	CRÉDITOS VENCIDOS	PREVISIONES	CRÉDITOS DIVERSOS	PREVISIONES	CONTINGENCIAS	PREVISIONES
1A								
1C	36.225.758	6.252	0	0	125.772	494	6.177	92
2A	3.703.810	6.580	0	0	5	0	934	14
2B	3.154.907	79.763	0	0	9	1	1.114	33
3	5.030.878	1.328.568	470.521	50.125	101	19	2.066	351
4	119.686	27.924	46.672	15.038	111	47	0	0
5	156.324	55.146	247.454	116.696	6.978	5.734	299	299
Subtotal	48.391.362	1.504.233	764.647	181.859	132.975	6.295	10.591	790
Otras cuentas de diversos					7.348			
Menos:								
Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)								
Más:								
Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa								
Otras contingencias deudoras								
Total	48.391.362	1.504.233	764.647	181.859	140.323	6.295	10.591	790

Riesgos del sector financiero (cifras en miles de pesos)

Riesgos clasificados en:	Coloc.vista en M/N	Coloc.vista en M/E	Créditos brutos M/N	Créditos brutos M/E (equiv. M/N)	Contingencias	Créditos Diversos	Total de riesgos	Garantías computables	Previsiones Constituidas		Saldo contable después de prev.
									% mínimo	Importe	
1A	539.876	139.492	15.616				694.984		0%		694.984
1B									0,2% =6< <0,5%		
1C									0,5% =6< < 1,5%		
2A									1,5% =6< < 3%		
2B									3% =6< <17%		
3									17% =6< < 50%		
4									50% =6< <100%		
5									100%		
Subtotal	539.876	139.492	15.616				694.984				694.984
Otros créditos diversos											
Menos:											
Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)											
Más:											
Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa											
Otras contingencias											
Total	539.876	139.492	15.616				694.984				694.984

Composición de riesgos brutos totales del sector financiero (cifras en miles de pesos)

Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Contingencias	Créditos diversos	Total riesgos
1A	679.368	15.616				694.984
1B						
1C						
2A						
2B						
3						
4						
5						
Subtotal	679.368	15.616				694.984
Otras cuentas de diversos						
Menos:						
Equiv. riesgo de crédito operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa (ERC)						
Más:						
Operaciones a liquidar y derechos contingentes opciones compraventa						
Otras contingencias						
Total	679.368	15.616				694.984

3.7 Previsiones

Los importes constituidos al 31 de diciembre de 2017 por miles de \$ 2.979.611 se presentan deducidos de las respectivas cuentas de activo (miles de \$ 1.692.387) y en el pasivo por las provisiones de las contingencias (miles de \$ 790) y las correspondientes al fondo de provisiones estadísticas (miles de \$ 1.286.434).

El siguiente cuadro proporciona los movimientos en la cuenta regularizadora de activo “Provisión para deudores incobrables” y en cuentas de pasivo “Provisiones para cuentas de contingencias” y “Fondo de Provisiones Estadísticas para riesgos crediticios”.

Se informa el movimiento de las cuentas de provisiones según el siguiente detalle en miles de \$:

	Saldo inicio de provisiones (A)	Constitución de Provisiones (B)	Desafectación de provisiones (C)	Castigos (D)	Otros movimientos netos (E)	Saldo final de provisiones (F)
Créditos Vigentes al Sector Financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos Vigentes al Sector No Financiero	1.657.336	654.949	888.087	0	80.035	1.504.233
Créditos Diversos	3.170	13.934	10.788	0	-21	6.295
Créditos Vencidos al Sector Financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos Vencidos al Sector No Financiero	158.709	239.620	328.030	0	1.138	71.437
Créditos en Gestión	30.456	65.295	86.452	0	2.785	12.084
Créditos Morosos	173.322	94.633	150.260	118.271	98.914	98.338
Provisiones de Contingencias	13	1.671	912	0	17	790
Provisiones Generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones Estadísticas	1.286.676	0	0	0	-242	1.286.434
TOTALES	3.309.684	1.070.103	1.464.530	118.271	182.625	2.979.611

3.8 Operaciones de crédito problemáticas reestructuradas

En el ejercicio económico cerrado el 31 de diciembre de 2017 se reestructuraron las siguientes operaciones de crédito problemáticas:

Créditos problemáticos reestructurados	Cantidad de operaciones en el ejercicio actual	Saldos al final del ejercicio
Créditos vigentes	461	2.686.971
Créditos vencidos	19	99.423
Total créditos problemáticos reestructurados	480	2.786.393

3.9 Inversiones

La composición de las inversiones es la siguiente en miles de \$:

Concepto	Total en M/N
Bienes adq. en recup. de créditos	26.089
Inmuebles desafectados del uso	3.801
Part. de cap. aut. por B.C.U.	2.968
Sucursales en el exterior	0
Inversiones en acciones	195
Otras inversiones	383.017
Previsión para inversiones	0
Total	416.070

El saldo de la cuenta “Participaciones de capital autorizadas por el B.C.U.” corresponde a la participación del Banco en la siguiente sociedad:

Nombre de la sociedad	Monto de la participación Miles \$	% de participación en el capital de la sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A	2.968	3,8462	Vinculada
Total	2.968		

El saldo de la cuenta “Inversiones en acciones” corresponde a la participación del Banco en la siguiente sociedad:

Nombre de la sociedad	Monto de la participación Miles \$	% de participación en el capital de la sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa de Comercio S.A	195	0,1465	Vinculada
Total	195		

El saldo de la cuenta “Otras Inversiones” incluye:

- a) Inmuebles destinados a la venta por miles \$ 367.604 que comprenden las construcciones e inmuebles destinados a tal fin.
- b) Inversiones especiales en inmuebles por miles \$ 19.730 los que se encuentran valuados en concordancia con lo expresado en la nota 2.2.4.

3.10 Bienes de Uso

Los bienes de uso figuran contabilizados a su valor de adquisición revaluado al 31.12.12 según la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística, deducidas las correspondientes amortizaciones acumuladas.

Las amortizaciones del período se calculan linealmente, aplicando los porcentajes establecidos por el Banco Central del Uruguay:

- Inmuebles, cajas de seguridad y tesoro 2%
- Muebles, útiles e instalaciones 10%
- Material de transporte 20%

- Equipos de computación 20%

A continuación se presenta un detalle de los valores correspondientes:

Concepto	Valor de costo revaluado	Tasa amortización anual (en %)	Amortización acumulada	Amortización del ejercicio	Valor neto	Valor de mercado	Valor contable
PROPIOS	972.286		659.974	18.520	312.312	904.258	312.312
Inmuebles - Terrenos	141.728	-	0	0	141.728	904.258	267.747
Inmuebles - Edificios	605.084	0	479.065	9.295	126.019		
Muebles, útiles e inst.	108.884	0	85.503	2.622	23.382	0	23.382
Eq. de computación	99.292	0	84.927	6.077	14.365	0	14.365
C. de Seg. y tesoro	7.457	0	1.736	149	5.721	0	5.721
Material de transporte	9.841	0	8.744	376	1.098	0	1.098
Mejoras e inst. en inmuebles arrendados	0	-	0	0	0	0	0
EN ARREND. FIN.	0		0	0	0	0	0
Eq. de computación	0		0	0	0	0	0
Material de transporte	0		0	0	0	0	0
Otros	0		0	0	0	0	0
ED. EN CONSTR.	0		0	0	0	0	0
Total	972.286		659.974	18.520	312.312	904.258	312.312

Cifras en miles de pesos

3.11 Activos intangibles

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el saldo de los activos intangibles es cero.

3.12 Obligaciones subordinadas

Al 31 de diciembre de 2017 el Banco no ha emitido Obligaciones Subordinadas.

3.13 Garantías otorgadas respecto a los pasivos

Al 31 de diciembre de 2017 no existen garantías otorgadas con respecto a los pasivos.

3.14 Distribución de los créditos y obligaciones por intermediación financiera según sus vencimientos efectivos

En el cuadro siguiente, se exponen los créditos vigentes y obligaciones del Banco al 31 de diciembre de 2017, según sus vencimientos efectivos.

Concepto	Capitales que vencen en un plazo:			
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de 3 años	Total
Créd. Vigentes S. Financiero	694.984	0	0	694.984
Créd. Vigentes S. no Financ.	1.859.407	2.072.824	44.459.131	48.391.362
Créd. Vigentes Op. a liquidar	0	0	0	0
Total de Créd. Vigentes	2.554.391	2.072.824	44.459.131	49.086.346
Obligaciones S. Financiero	0	0	0	0
Obligaciones S. no Financiero	17.824.695	1.213.761	8.949.859	27.988.315
Obligaciones Op. a liquidar	0	0	0	0
Total de Obligaciones	17.824.695	1.213.761	8.949.859	27.988.315

No incluye cuentas de diversos.

Cifras en miles de pesos.

3.15 Concentración de los riesgos crediticios asumidos con el Sector no Financiero

A continuación se expone la concentración de la cartera de créditos (incluye saldos deudores de contingencias) al Sector no Financiero al 31 de diciembre de 2017. A estos efectos, se entiende por riesgo el que conforma cada persona física o jurídica con el conjunto económico que eventualmente integra, de acuerdo con la definición de conjunto económico establecida en el artículo 271 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero.

	Montos netos de productos en suspenso antes de provisiones							
	Vigente	%	Vencido	%	Conting.	%	Total	%
10 mayores riesgos	119.613	0,25%	0	0,00%	0	0,00%	119.613	0,24%
50 mayores riesgos	397.362	0,82%	16.024	2,10%	0	0,00%	413.385	0,84%
100 mayores riesgos	687.061	1,42%	36.568	4,78%	0	0,00%	723.629	1,47%
Total de la cartera	48.391.362		764.647		10.591		49.166.600	

Cifras en miles de pesos

3.16 Concentración de los riesgos crediticios al Sector no Financiero por destino del crédito

Se expone la concentración de la cartera de créditos al Sector no Financiero por destino del crédito al 31 de diciembre de 2017:

Destino del Crédito	Montos antes de provisiones (en miles de \$)				
	Vigente	Vencidos	Diversos	Conting.	Total
Públicos	6.976	0	110.849		117.825
Agropecuario					0
Industria Manufacturera					0
Construcción					0
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenam. y comunicac.					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	48.384.385	764.647		10.591	49.159.623
Otros			22.126		22.126
Total Créd. Residentes	48.391.362	764.647	132.975	10.591	49.299.574
No residentes	0	0	0	0	0
Total de Créd. al S. No Fin.	48.391.362	764.647	132.975	10.591	49.299.574
Otras cuentas de diversos			7348		7.348
90% de operaciones a liquidar y pérdidas a devengar por operaciones a liquidar	0				0
Otras contingencias deudoras					0
Total	48.391.362	764.647	140.323	10.591	49.306.922

3.17 Concentración de depósitos del Sector no Financiero no público

A continuación, se expone la concentración de depósitos del Sector no Financiero al 31 de diciembre de 2017 en miles de \$:

Número de depositantes	Residentes		No residentes		TOTAL
	M/N	%	M/N	%	
10 mayores depositantes	417.727	1,73%	0	0%	417.727
50 mayores depositantes	716.592	2,97%	0	0%	716.592
100 mayores depositantes	940.562	3,89%	0	0%	940.562
Total de depósitos	24.153.248	100%	1.477	100%	24.154.725

3.18 Clasificación por tipo de depósito del sector financiero no público

3.18.1 Clasificación por tipo de depósito

La apertura de los depósitos del Sector No Financiero no público por tipo de depósito es:

Tipo de depósito	Residentes		Total residentes	Variación respecto al año anterior	No residentes		Total no residentes	Variación respecto al año anterior	Total	
	M/N	M/E			M/N	M/E			Monto	%
Cuentas corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Depósitos vista	10.547.594	5.339	10.552.933	880.140	1.431	0	1.431	-499	10.554.364	44,10%
Cajas de Ahorro	3.657	0	3.657	-478	46	0	46	-2	3.703	0,02%
Depósitos a plazo fijo	0	1.300	1.300	-22	0	0	0	0	1.300	0,01%
Otros	13.417.446	57.162	13.474.608	2.244.072	0	0	0	0	13.474.608	55,38%
Cargos financieros	120.750	0	120.750	20.443	0	0	0	0	120.750	0,51%
Total depósitos SNF	24.089.447	63.801	24.153.248	3.144.155	1.477	0	1.477	(501)	24.154.725	100,0%

Cifras en miles de pesos

3.18.2 Obligaciones y bonos

3.18.2.1 Obligaciones Hipotecarias Reajustables (OHR)

El Banco ha emitido estas obligaciones entre 1968 y 1979, en el marco de la ley 13.728, por un total de UR 75.000.000. Los títulos hipotecarios emitidos antes de 1968 fueron convertidos en OHR por disposición de la referida ley. Los saldos de las OHR son:

<u>OHR</u>	<u>Valor Nominal en UR</u>	<u>Valor mercado Miles \$</u>
En Circulación	35.297.737	36.040.402
En poder del banco	(32.727.890)	(33.416.485)
SUBTOTAL	2.569.847	2.623.917
Acreeedores por cargos financieros devengados		7.622
TOTAL		2.631.539

3.18.2.2 Certificado de Depósito

El Banco ha emitido los siguientes Certificados de Depósito:

		<u>UR</u>	<u>Miles \$</u>
Fecha emisión	09/01/2014	1.585.000	1.618.348
	30/10/2014	320.000	326.733
	12/03/2015	490.000	500.310
	10/06/2015	367.500	375.232
	SUBTOTAL	2.762.500	2.820.623
Acreeedores por cargos financieros devengados			38.811
	TOTAL	2.762.500	2.859.434
		<u>U.I</u>	<u>Miles \$</u>
Fecha emisión	12/03/2015	195.979.727	730.514
	10/06/2015	225.065.289	838.931
	02/08/2017	111.531.357	415.733
	07/09/2017	113.045.859	421.378
	28/09/2017	112.442.685	419.130
	SUBTOTAL	758.064.917	2.825.687
Acreeedores por cargos financieros devengados			59.501
	TOTAL	758.064.917	2.885.188
	TOTAL CERT.DEP		5.744.622

3.18.2.3 Bonos Hipotecarios Ajustables por el I.P.C.

El 19.5.94 el Banco emitió estos bonos, conforme a lo establecido en el artículo 493 de la ley 16.226, el artículo único de la ley 16.456 y el decreto 188/994, por un valor nominal de \$ 198.000.000. El último vencimiento se produjo el 19.05.04. Los saldos existentes son:

	<u>Miles \$</u>
Cupones vencidos	118
TOTAL	118

3.18.2.4 Bonos Hipotecarios en Moneda Extranjera

El 1.12.00 el Banco emitió estos bonos, conforme a lo establecido en el artículo 493 de la ley 16.226, el artículo único de la ley 16.456 y el decreto 107/000, por un valor nominal de US\$ 80.000.000. Los saldos son:

	<u>U\$S</u>	<u>Miles \$</u>
Bonos vencidos	2.000	57
TOTAL	2.000	57

3.18.2.5 Obligaciones Negociables

En el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2014 el banco emitió dos series de Obligaciones Negociables de acuerdo al siguiente detalle:

		<u>U.I</u>	<u>Miles \$</u>
Fecha emisión	24/07/2014	83.200.000	310.128
	21/11/2014	88.550.000	330.070
SUBTOTAL		171.750.000	640.198
Acreedores por cargos financieros devengados			6.470
TOTAL		171.750.000	646.668

		<u>UR</u>	<u>Miles \$</u>
Fecha emisión	24/07/2014	162.500	165.919
	21/11/2014	587.800	600.167
SUBTOTAL		750.300	766.086
Acreedores por cargos financieros devengados			2.396
TOTAL		750.300	768.482
TOTAL ON			1.415.150

3.19 Distribución de los créditos y obligaciones por intermediación financiera con No Residentes por país

Al 31 de diciembre de 2017 el banco no presenta saldos activos con no residentes. A continuación, se expone la distribución de las obligaciones por intermediación financiera con no residentes por país:

	Obligaciones Sector Financiero	Obligaciones Sector No Financiero	Obligaciones op. a liquidar	Total
Argentina				0
Brasil				0
EEUU				0
Otros		1.477		
Subtotal		1.477		0

Cifras en miles de pesos

3.20 Otros hechos.

3.20.1 Contingencias de las que pudieran resultar obligaciones que no están comprendidas en los estados contables

El Banco se responsabiliza expresamente frente al BROU por cualquier inconsistencia o irregularidad en la información proporcionada relacionada con los depósitos transferidos en fechas 3 de agosto y 11 de septiembre de 2009 en las operaciones de capitalización previstas en la Ley N° 18.046, así como por cualquier reclamo de depositantes o terceros relativos a los depósitos, que tengan su causa, motivo u origen en la deficiente información o en cualquier otra circunstancia, hecho o acto anterior a la fecha de la transferencia.

3.20.2 Ajuste de Resultados Acumulados

Con fecha 26 de mayo de 2017 se ajustó con crédito a patrimonio (resultados acumulados), una partida de UR 306.736,95 registrada dentro del pasivo sector no financiero público. Dicha partida fue contabilizada a partir de la solicitud formulada en fecha 14 de marzo de 1995 por la Dirección Nacional de Vivienda, por concepto de pago del costo de construcción de Núcleos Básicos Evolutivos, en el marco de lo establecido en el artículo 7° de la Ley N° 15.900 y en el Decreto N° 265/993, de 9 de junio de 1993. De acuerdo a informe de nuestros abogados: “dicha partida ya no puede ser hábilmente reclamado por el MVOTMA, porque según el caso ha operado la caducidad prevista en el art. 39 de la Ley 11.925 (UR 292.343,95) o bien la prescripción de la acción para el cobro de las sumas reconocidas (UR 14.393)”, razón por la cual se procedió a ajustar la misma.

Con fecha 30 de setiembre de 2017 se formuló ajuste con cargo a patrimonio (resultados acumulados), por \$ 45.745.392,96, a través del cual se reconocieron diferencias detectadas en el marco del trabajo realizado por el grupo de calidad de datos, de acuerdo a Resolución de Directorio n° 297/17.

3.20.3 Previsiones

La composición del rubro de provisiones es la siguiente:

	<u>Miles \$</u>
Previsión para litigios	559.496
Previsión de contingencias	790
Fondo de provisiones estadísticas	1.286.434
Total	1.846.720

3.20.4 Fondos recibidos de la CAF

El Banco mantiene un pasivo de USD 65.443 por fondos recibidos del Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), en el marco de un convenio de cooperación técnica no reembolsable firmado entre ambas instituciones. La finalidad del mismo es asistir al BHU en el proyecto de modernización de su plataforma tecnológica, la que incluirá la sustitución del sistema de información y del “core” bancario.

4. PATRIMONIO

Adecuación de capital

Las normas bancocentralistas exigen el mantenimiento de una Responsabilidad Patrimonial Neta constituida por un Patrimonio Neto Esencial y un Patrimonio Neto Complementario, con la condición que este último no puede superar al Esencial.

Dicha Responsabilidad Patrimonial Neta, no puede ser inferior al mayor de tres parámetros, de acuerdo con lo establecido en el art. 158 de la Recopilación de Normas de Regulación y Control del Sistema Financiero (R.N.R.C.S.F.). Estos tres parámetros son:

- Requerimiento de capital por riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo operacional y riesgo sistémico.
- Responsabilidad Patrimonial Básica, determinada según el artículo 159 de la R.N.R.C.S.F.
- 4% de activos y contingencias – neto de provisiones.

Al 31 de diciembre de 2017 la responsabilidad patrimonial neta del Banco asciende a miles de \$ 25.590.202, superior a la mínima exigida por el Banco Central del Uruguay de miles de \$ 3.600.814 que corresponde al requerimiento de capital por riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo operacional y riesgo sistémico.

La Responsabilidad Patrimonial Neta surge de la suma del Patrimonio Neto Esencial más el Patrimonio Neto Complementario, siempre que el primero sea mayor que el segundo. En caso contrario se computa del Patrimonio Neto Complementario hasta la suma del Patrimonio Neto Esencial.

(miles de \$)

Concepto	M/N
Patrimonio Neto Esencial (P.N.E.)	25.621.373
Capital común	-
· Capital integrado (+)	29.191.000
· Aportes no capitalizados (+)	0
· Ajustes al patrimonio (+)	19.638.673
· Reservas (+)	7.677
· Resultados acumulados (+)	-22.858.617
· Activos intangibles (-)	0
· Inversiones especiales (-)	-357.359
· Saldo deudor neto con casa matriz y dependencias de ésta en el exterior (-)	0
Capital adicional	0
· Acciones preferidas (+)	0
· Acciones cooperativas con interés (Ley N° 1.7613) (+)	0
· Interés minoritario (+)	0
Patrimonio Neto Complementario (P.N.C.)	0
· Obligaciones subordinadas (+)	0
· Provisiones generales sobre créditos por intermediación financiera (hasta 1,25 del total de activos y contingencias ponderados por su riesgo de crédito) (+)	0
Responsabilidad Patrimonial Neta (R.P.N.=P.N.E + P.N.C.)	25.621.373
Responsabilidad Patrimonial Neta Mínima	3.612.294
- Requerimiento de capital por riesgos:	3.612.294
· de crédito	2.905.928
· de mercado	89.442
· operacional	616.924
· sistémico	0
- 4% de activos y contingencias	2.267.441
- Responsabilidad Patrimonial Básica	484.575
R.P.N. / R.P.N.M.	709%
R.P.N. / Activos ponderados por riesgo de crédito + 1/X * (Riesgo de mercado + Riesgo operacional)	56,74%

5. INFORMACIÓN REFERENTE A LOS RESULTADOS

5.1 Reconocimiento de ganancias y pérdidas

Los ingresos y gastos se reconocen en función del principio de lo devengado. No obstante ello, según la norma 3.3 del Plan de Cuentas, no está permitido liquidar como ganancias productos financieros -salvo que se perciban en efectivo- cuando los titulares se encuentran clasificados en las categorías 3, 4 y 5. Cuando, de acuerdo con las normas vigentes, deba reclasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros liquidados como ganancia durante el ejercicio y no percibidos, se extornan con crédito a cuentas regularizadoras del activo "Productos financieros en suspenso".

5.2 Resultados por Servicios (miles \$)

	M/N	M/E
GANANCIAS POR SERVICIOS	275.656	1.052
Garantías otorgadas	0	0
Tarjetas de crédito	0	0
Negocios con el exterior	0	0
Otras ganancias por servicios	275.656	1.052
PERDIDAS POR SERVICIOS	719	0
Comisiones pagadas a corresponsales en el exterior	0	0
Corretajes	0	0
Negocios rurales	0	0
Otras pérdidas por servicios	719	0

6. IMPUESTOS

A continuación, se detalla el cargo a resultados correspondiente al período finalizado el 31 de diciembre de 2017 de cada uno de los impuestos que gravan la actividad de la empresa:

(miles de \$)

Concepto	Cargo a resultados del ejercicio
Imp. a las Rentas de las Actividades Empresariales	1.058.568
Imp. al Patrimonio	523.097
Imp. al Valor Agregado	60.160
Tasa de Control Regulatorio del Sistema Financiero	53.281
Otros	27.018
Total	1.722.124

7. OPERACIONES CON INSTRUMENTOS DERIVADOS

El Banco no mantiene operaciones con instrumentos derivados.

8. SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

Sobre el punto véase el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que está disponible en la página web de la Institución (www.bhu.com.uy).

9. FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre de 2017 el Banco no era fiduciario de ningún fideicomiso.

10. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO

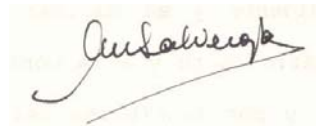
No se produjeron hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017 que por su relevancia justifiquen ser informados.



Soledad Carreres
Gerente de División Contaduría



Guzmán Elola
Gerente General



Ana Salveraglio
Presidente

Montevideo, 2 de abril de 2018.-

Ref.: 26/106/03-18

DICTAMEN DE LOS AUDITORES

Señores Directores de
BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
Presente

Hemos auditado el Estado de Situación Patrimonial consolidado de Banco Hipotecario del Uruguay con Desarrollos Urbanístico Fenix S.A. al 31 de diciembre de 2017, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio y el Estado de Origen y Aplicación de Fondos consolidados por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha y sus notas explicativas 1 a 10 adjuntas. Los referidos estados financieros son de responsabilidad de la Dirección del Banco Hipotecario del Uruguay.

Responsabilidad de la Dirección de la Institución por los estados financieros

La Dirección del Banco Hipotecario del Uruguay es responsable por la preparación y la presentación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el BCU. Dicha responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para que la preparación y presentación razonable de los estados financieros estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es realizar los correspondientes procedimientos de auditoría sobre dichos estados financieros y emitir el Informe de auditoría basados en dichos procedimientos. Nuestro examen fue realizado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos nuestra auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de existencia de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer la evaluación de esos riesgos, el auditor considera los aspectos de control interno de la entidad relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión acerca de la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar



lo apropiado de las políticas contables utilizadas por la entidad y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Dirección, así como evaluar la presentación de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestro dictámen de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros, leídos junto con sus notas explicativas, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación patrimonial y financiera consolidada del Banco Hipotecario del Uruguay y su subsidiaria al 31 de diciembre de 2017, y los resultados consolidados de sus operaciones por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha, de acuerdo con normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el BCU.

Otras informaciones

El Directorio es responsable por las otras informaciones. Las otras informaciones incluyen el Informe Anual de Gobierno Corporativo requerido por el artículo 477 de la RNRCSE y la Memoria Anual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, los que esperamos que nos sean proporcionados con posterioridad a la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no incluye las otras informaciones y no expresamos ningún tipo de seguridad o conclusión sobre las mismas.

En relación a nuestra auditoría de estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información, y al hacerlo, considerar si dicha información es significativamente inconsistente con los estados financieros o con el conocimiento que obtuvimos en el curso de nuestra auditoría; o aparece significativamente errónea de alguna otra manera.

Énfasis en otros asuntos

El Banco ha preparado sus estados financieros en base a las correspondientes normas contables, criterios de valuación y clasificación de riesgos crediticios y normas de publicación de estados financieros emitidas por el BCU, que constituyen las normas legales aplicables para instituciones de intermediación financiera reguladas por el BCU. No han sido determinadas ni cuantificadas las diferencias que eventualmente podrían surgir entre estos estados financieros y aquéllos que pudieran formularse de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Stavros Moyal y ASOC

STAVROS MOYAL Y ASOCIADOS


Alexandra Moyal
Contadora Pública
N° CJPPU 47.358