



BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
E INFORME DE AUDITORIA**

Contenido

Parte 1 - Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 e Informe de Auditoria

Parte 2 - Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2018 e Informe de Auditoria

Contenido parte 1

- Estado de Situación Financiera comparativo
- Estado de Resultados comparativo
- Estado del Resultado Integral comparativo
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo comparativo
- Notas a los Estados Financieros
- Informe de Auditoria

Estado de Situación Financiera comparativo (*)

(cifras en pesos uruguayos)

		31/12/2018	31/12/2017
1.	ACTIVOS	61.798.107.146	57.524.751.109
1.1.	Caja y otros disponibles	114.600.436	144.147.977
1.1.1.	Monedas y billetes	74.640.925	72.159.283
1.1.2.	Instituciones financieras	39.959.511	71.988.694
1.1.3.	Otros	0	0
1.2.	Banco Central del Uruguay	226.270.491	620.675.710
1.2.1.	Disponible	210.441.711	611.356.960
1.2.2.	Plazo	15.828.780	9.318.750
1.3.	Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
1.3.1.	Instrumentos de deuda	0	0
1.3.2.	Créditos	0	0
1.3.3.	Instrumentos de patrimonio	0	0
1.3.4.	Derivados de negociación	0	0
1.3.5.	Otros	0	0
1.3.6.	Prestados o en garantía	0	0
1.4.	Costo amortizado	49.933.562.895	47.469.916.014
1.4.1.	Créditos por intermediación financiera sector financiero	0	0
1.4.2.	Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	49.933.562.895	47.469.916.014
1.4.3.	Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	0	0
1.4.4.	Instrumentos de deuda	0	0
1.4.5.	Prestados o en garantía	0	0
1.5.	Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	9.655.792.344	7.935.344.625
1.5.1.	Instrumentos de deuda	9.655.792.344	7.935.344.625
1.5.2.	Créditos	0	0
1.5.3.	Otros	0	0
1.5.4.	Prestados o en garantía	0	0
1.6.	Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0
1.6.1.	Instrumentos de deuda	0	0
1.6.2.	Créditos	0	0
1.6.3.	Otros	0	0
1.6.4.	Prestados o en garantía	0	0
1.7.	Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	4.126.485	3.162.921
1.7.1.	Instrumentos de patrimonio	4.126.485	3.162.921
1.7.2.	Prestados o en garantía	0	0
1.8.	Derivados de cobertura	0	0
1.9.	Activos no corrientes en venta	159.499.967	105.323.078
1.10.	Participaciones	97.039.269	30.956.728
1.10.1.	Asociadas	0	0
1.10.2.	Negocios conjuntos	0	0
1.10.3.	Subsidiarias	97.039.269	30.956.728
1.11.	Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	0	0
1.12.	Activo material	1.248.681.172	1.081.195.991
1.12.1.	Propiedad, planta y equipo	1.054.197.573	948.822.993
1.12.2.	Otros	194.483.599	132.372.998
1.13.	Activo intangible	0	0
1.13.1.	Plusvalía	0	0
1.13.2.	Otros activos intangibles	0	0
1.14.	Activos fiscales	199.841.376	7.308.214
1.14.1.	Corrientes	168.556.694	7.308.214
1.14.2.	Diferidos	31.284.682	0
1.15.	Créditos diversos	158.692.710	126.719.850
1.16.	Otros activos	0	0

		31/12/2018	31/12/2017
2.	PASIVOS	32.965.219.109	30.650.753.742
2.1.	Pasivos Financieros a Costo Amortizado	29.819.308.164	27.719.314.909
2.1.1.	Banco Central del Uruguay	0	0
2.1.2.	Depósitos sector financiero	0	0
2.1.3.	Depósitos sector no financiero privado	15.309.514.206	14.537.799.446
2.1.4.	Depósitos sector no financiero público	3.330.308.697	3.833.590.277
2.1.5.	Débitos representados por valores negociables	11.179.485.261	9.347.925.187
2.1.6.	Otros	0	0
2.2.	Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
2.2.1.	Débitos representados por valores negociables	0	0
2.2.2.	Depósitos	0	0
2.2.3.	Derivados de negociación	0	0
2.2.4.	Posición corta en valores	0	0
2.2.5.	Otros	0	0
2.3.	Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0
2.3.1.	Depósitos	0	0
2.3.2.	Débitos representados por valores negociables	0	0
2.3.3.	Otros	0	0
2.4.	Otros pasivos financieros	736.946	789.659
2.4.1.	Provisiones por garantías financieras	0	0
2.4.2.	Provisiones por otros compromisos contingentes	736.946	789.659
2.4.3.	Otros	0	0
2.5.	Derivados de cobertura	0	0
2.6.	Pasivos asociados a activos no corrientes en venta	0	0
2.7.	Otras provisiones	2.583.492.782	1.987.021.006
2.7.1.	Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	190.650.972	49.867.995
2.7.2.	Para impuestos	0	0
2.7.3.	Provisiones estadísticas y generales	1.288.221.096	1.286.433.965
2.7.4.	Otras	1.104.620.714	650.719.046
2.8.	Pasivos fiscales	14.380.434	222.714.562
2.8.1.	Corrientes	14.380.434	213.333.213
2.8.2.	Diferidos	0	9.381.348
2.9.	Otros pasivos	547.300.783	720.913.606
2.10.	Obligaciones emitidas no negociables	0	0
2.10.1.	Pasivos subordinados	0	0
2.10.2.	Acciones preferidas	0	0
2.10.3.	Capital reembolsable a la vista	0	0
2.10.4.	Instrumentos subordinados convertibles en acciones	0	0
3.	PATRIMONIO	28.832.888.037	26.873.997.367
3.1.	Fondos Propios	28.084.110.703	26.283.477.828
3.1.1.	Capital integrado	29.191.000.000	29.191.000.000
3.1.2.	Aportes a capitalizar	0	0
3.1.3.	Primas de emisión	0	0
3.1.4.	Otros instrumentos de capital	0	0
3.1.5.	(Valores propios)	0	0
3.1.6.	Reservas	7.676.788	7.676.788
3.1.7.	Resultados acumulados	-2.834.836.396	-5.277.728.404
3.1.8.	Resultado del ejercicio	1.720.270.311	2.362.529.445
3.1.9.	(Anticipos de resultados)	0	0
3.2.	Ajustes por valoración	748.777.333	590.519.539
3.2.1.	Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	2.576.555	1.612.991
3.2.2.	Coberturas de los flujos de efectivo	0	0
3.2.3.	Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	0	0
3.2.4.	Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0	0
3.2.5.	Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
3.2.6.	Superávit por revaluación	994.431.687	751.940.602
3.2.7.	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-21.574.531	18.219.298
3.2.8.	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	1.704.318	0
3.2.9.	Otros	-228.360.695	-181.253.353

(*) Las cifras comparativas se presentan de acuerdo a lo expresado en la nota 3.2.

Estado de Resultados comparativo (*)

(cifras en pesos uruguayos)

		31/12/2018	31/12/2017
	OPERACIONES CONTINUAS		
4.	Ingresos por intereses y reajustes	7.308.217.392	6.824.716.455
5.	Gastos por intereses y reajustes	-2.447.030.339	-2.279.009.252
6.	Remuneración de capital reembolsable a la vista	0	0
	Margen financiero bruto	4.861.187.053	4.545.707.203
7.	Deterioro de activos financieros	-428.352.839	403.983.675
8.	Recuperación de créditos castigados	115.929.702	143.063.151
	Margen financiero	4.548.763.916	5.092.754.028
9.	Comisiones ganadas	231.442.545	276.708.454
10.	Comisiones perdidas	-388.063	-718.854
	Margen por servicios	231.054.482	275.989.600
11.	Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	66.082.541	-4.317.183
12.	Rendimiento de instrumentos de capital	0	0
13.	Resultados de operaciones financieras	116.728.182	1.082.587
14.	Diferencias de cambio por valuación	10.878.347	-1.580.058
15.	Diferencias de cambio por operaciones	16.796.378	14.703.442
	Resultado Bruto	4.990.303.847	5.378.632.416
16.	Gastos de personal	-894.860.153	-1.018.421.996
17.	Gastos Generales	-1.556.227.085	-1.088.052.261
18.	Otros resultados operativos	0	0
	Resultado Operativo	2.539.216.609	3.272.158.159
19.	Deterioro de activos no financieros	-1.195.749	-9.556.769
20.	Ganancia por combinaciones de negocios en términos ventajosos	0	0
21.	Resultados de activos no corrientes en venta	22.840.827	73.440.788
22.	Otros resultados	-63.718.601	10.505.905
	Resultados de operaciones continuas antes de impuestos	2.497.143.086	3.346.548.082
23.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones continuas	-776.872.775	-984.018.637
	Resultados de operaciones continuas después de impuestos	1.720.270.311	2.362.529.445
	OPERACIONES DISCONTINUADAS	0	0
24.	Resultados de operaciones discontinuadas antes de impuestos	0	0
25.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones discontinuas	0	0
	Resultados de operaciones discontinuadas después de impuestos	0	0
	Resultado del ejercicio	1.720.270.311	2.362.529.445

(*) Las cifras comparativas se presentan de acuerdo a lo expresado en la nota 3.2.

Estado de Resultado Integral comparativo (*)

(cifras en pesos uruguayos)

		31/12/2018	31/12/2017
A)	RESULTADO DEL EJERCICIO	1.720.270.311	2.362.529.445
B)	OTRO RESULTADO INTEGRAL	158.257.795	-116.561.127
	Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	198.051.624	-126.098.978
	Superávit por revaluación	242.491.084	-92.903.253
	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	1.704.318	0
	Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
	Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	963.563	734.106
	Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	-47.107.341	-33.929.832
	Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	-39.793.830	9.537.851
	Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0	0
	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-39.793.830	9.537.851
	Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	0	0
	Coberturas de los flujos de efectivo	0	0
	Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	0	0
C)	RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	1.878.528.106	2.245.968.318

(*) Las cifras comparativas se presentan de acuerdo a lo expresado en la nota 3.2.

Estado de Cambios en el Patrimonio

(cifras en pesos uruguayos)

	FONDOS PROPIOS					AJUSTES POR VALORACIÓN					TOTAL AJUSTES POR VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital intergrado	Reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	TOTAL FONDOS PROPIOS	Intrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	Superávit por revaluación	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	Otros		
1. - Saldo inicial	29.191.000.000	7.676.788	-5.575.716.568	2.341.655.789	25.964.616.009	0	0	18.219.298	0	0	18.219.298	25.982.835.307
1.1 - Ajustes por cambios de políticas contables			297.988.164	20.873.656	318.861.820	1.612.991	751.940.602	0	0	-181.253.353	572.300.240	891.162.060
1.2 - Ajustes por errores					0						0	0
2. - Saldo inicial ajustado	29.191.000.000	7.676.788	-5.277.728.404	2.362.529.445	26.283.477.828	1.612.991	751.940.602	18.219.298	0	-181.253.353	590.519.539	26.873.997.367
3. - Resultado Integral Total	0	0	2.362.529.445	-642.259.134	1.720.270.311	963.563	242.491.084	-39.793.830	1.704.318	-47.107.341	158.257.795	1.878.528.106
3.1 - Resultado del ejercicio			2.362.529.445	-642.259.134	1.720.270.311						0	1.720.270.311
3.2 - Otro resultado integral					0	963.563	242.491.084	-39.793.830	1.704.318	-47.107.341	158.257.795	158.257.795
4. - Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	80.362.564	0	80.362.564	0	0	0	0	0	0	80.362.564
4.1 - Aumentos de capital					0						0	0
4.2 - Reducciones de capital					0						0	0
4.3 - Conversión de pasivos financieros en capital					0						0	0
4.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital					0						0	0
4.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital					0						0	0
4.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros					0						0	0
4.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios					0						0	0
4.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)					0						0	0
4.9 - Dividendos en acciones					0						0	0
4.10 - Otros traspasos entre partidas de patrimonio neto					0						0	0
4.11 - Pagos con instrumentos de capital					0						0	0
4.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto			80.362.564		80.362.564						0	80.362.564
5. - Saldo final	29.191.000.000	7.676.788	-2.834.836.396	1.720.270.311	28.084.110.703	2.576.555	994.431.687	-21.574.531	1.704.318	-228.360.695	748.777.333	28.832.888.037

Estado de Flujo de Efectivo comparativo (*)

(cifras en pesos uruguayos)

	31/12/2018	31/12/2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-1.314.282.834	-3.100.232.447
1. Resultado del ejercicio	1.720.270.311	2.362.529.445
2. Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación	-441.045.226	-911.259.100
2.1. Amortización	54.624.218	47.913.995
2.2. Diferencias de cambio	-10.878.347	1.580.058
2.3. Impuesto a las ganancias	776.872.775	984.018.637
2.4. Deterioro de activos financieros	428.352.839	-403.983.675
2.5. Deterioro de activos no financieros	1.195.749	9.556.769
2.6. Intereses de instrumentos de deuda a costo amortizado	0	0
2.7. Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	0	0
2.8. Otros ajustes	-1.691.212.460	-1.550.344.886
3. (Aumento) disminución neto de los activos de operación	-1.608.680.230	2.293.650.389
3.1. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
3.2. Costo amortizado (excepto instrumentos de deuda)	690.370.678	6.124.961.659
3.3. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	-1.720.469.822	-4.012.940.988
3.4. Opción valor razonable	0	0
3.5. Otros activos de operación	-578.581.086	181.629.718
4. Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación	97.463.024	90.761.205
4.1. Pasivos financieros a costo amortizado ¹	-1.017.251.533	17.004.845
4.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
4.3. Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	0	0
4.4. Otros pasivos de operación	1.114.714.557	73.756.360
5. Cobros/pagos por impuesto a las ganancias	-1.082.290.714	-735.449.491
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	19.108.793	209.223.721
6. Pagos	-31.855.822	-13.759.102
6.1. Activos materiales	-31.855.822	-13.759.102
6.2. Activos intangibles	0	0
6.3. Participaciones	0	0
6.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	0	0
6.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	0	0
6.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0	0
6.7. Otros pagos relacionados con actividades de inversión	0	0
7. Cobros	50.964.615	222.982.823
7.1. Activos materiales	0	13.203
7.2. Activos intangibles	0	0
7.3. Participaciones	0	0
7.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	40.053.371	222.969.621
7.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	0	0
7.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0	0
7.7. Otros cobros relacionados con actividades de inversión	10.911.244	0
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	846.477.253	1.089.959.724
8. Pagos	-2.272.174.950	-142.065.075
8.1. Dividendos	0	0
8.2. Pasivos subordinados	0	0
8.3. Amortización de instrumentos de capital propio	0	0
8.4. Adquisición de instrumentos de capital propio	0	0
8.5. Otros pagos relacionados con actividades de financiación	-2.272.174.950	-142.065.075
9. Cobros	3.118.652.202	1.232.024.799
9.1. Pasivos subordinados	0	0
9.2. Integración de capital	0	0
9.3. Enajenación de instrumentos de capital propio	3.118.652.202	1.232.024.799
9.4. Otros cobros relacionados con actividades de financiación	0	0
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	18.233.999	-2.814.413
E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	-430.462.790	-1.803.863.415
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO²	755.504.937	2.559.368.352
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO²	325.042.147	755.504.937
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	74.640.925	72.159.283
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales	210.441.711	611.356.960
Otros activos financieros	39.959.511	71.988.694
(Sobregiros reintegrables a la vista)	0	0
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	325.042.147	755.504.937

(*) Las cifras comparativas se presentan de acuerdo a lo expresado en la nota 3.2.

1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA INSTITUCIÓN

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado (Ley N° 4005, de 8 de junio de 1912). Constituye su domicilio en la Av. Daniel Fernández Crespo N° 1508 en la ciudad de Montevideo. Actúa como empresa de intermediación financiera en la República Oriental del Uruguay, bajo el régimen legal establecido por el Decreto-Ley 15.322, de 17 de setiembre de 1982 y sus modificaciones posteriores.

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y los criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU) en la Comunicación N° 2017/247, con las instrucciones particulares que se detallan en el numeral 2.1.13.

2.1.1 Riesgos crediticios – Se aplican los numerales 1 y 2 del literal A de la Comunicación citada anteriormente, donde se disponen los criterios de clasificación, provisión y tratamiento de las garantías computables de los riesgos crediticios:

2.1.1.1 El numeral 1 prevé que los créditos serán dados de baja del Estado de Situación Financiera cuando hayan transcurrido los plazos establecidos para ser considerados morosos, o bien cuando se hayan otorgado quitas o transado con el deudor el desistimiento de acciones de recuperación del crédito o bien cuando las deudas hallan prescripto.

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

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

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

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

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

2.1.3 Reconocimiento de intereses de créditos ganados – De acuerdo al Anexo 5 no se reconocen en el Estado de Resultados las ganancias por devengamiento de intereses de los créditos clasificados en categorías 3, 4 y 5, salvo cuando se cobran en efectivo.

2.1.4 Inversiones en instrumentos de patrimonio – Se aplica el método de la participación según lo dispuesto en el numeral 7 del literal A.

2.1.5 Participación en subsidiaria – la misma se encuentra valuada según el método de la participación de acuerdo al numeral 5 del literal C.

2.1.6 Propiedad, planta y Equipo – Se valúan de acuerdo al modelo del costo, salvo los inmuebles que se miden a su valor razonable.

- 2.1.7** Propiedades de inversión – Se aplica el modelo del valor razonable.
- 2.1.8** Reconocimiento de instrumentos financieros – Las compras o ventas de activos financieros se reconocen aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación.
- 2.1.9** Deterioro de Activos no Financieros – Los créditos diversos se informan en el punto 1.15 del Estado de Situación Financiera (ESF) y se provisionan de acuerdo a la siguiente cadencia:

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

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

2.1.10 Activos no corrientes en venta y otros activos

El Banco posee una cartera de inmuebles recuperados en defensa de los créditos que garantizaban. Atento a la NE/4/2014/1016, se valúan por el modelo de revaluación, es decir por el valor neto de realización (VNR). En la nota NE/4/2017/2423 se fijó la política de que aquellos inmuebles cuya probabilidad de venta es muy baja y/o difícil de calcular en forma fiable su valor, deberán tener valor cero.

2.1.11 Activos financieros

- 2.1.11.1** Cartera de créditos hipotecarios – Está compuesta mayoritariamente por créditos hipotecarios y promesas de compraventa a largo plazo; los mismos se miden a costo amortizado.
- 2.1.11.2** Cartera de Títulos Públicos – Se reconocen por su valor razonable.

2.1.12 Beneficios al Personal – se aplica la NIC 19.

2.1.13 Situaciones no previstas en el Plan de Cuentas del BCU

2.1.13.1 Tratamiento de los créditos reestructurados

De acuerdo a notas de la SSF de 3/1/2011 y 12/12/2011 se procedió a contabilizar y clasificar determinados créditos reestructurados aplicando los siguientes criterios:

Caso	Se contabilizaron en:
Créditos reestructurados antes de la implementación del SIGB (1/5/2008), con atrasos inferiores a 180 días al 30/6/2010 (activados o castigados al momento de la reestructura)	Rubros de créditos vigentes con una categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación 2017/247 (9 meses para créditos en moneda nacional)
Reestructuras efectuadas sobre créditos castigados después del 1/5/2008 y antes del 30/6/2010	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto

Reestructuras sobre créditos activos efectuadas a partir del 1/7/2010 y que hubieren ameritado una clasificación 4 o 5	Dentro de rubros de créditos vigentes con categoría 3 siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación 2017/247
Reestructuras efectuadas a partir del 1/7/2010 sobre créditos en cuentas de orden (castigados)	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto contable de los mismos. En el caso de los créditos contabilizados como vigente se clasificaron en categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación 2017/247

Los créditos reestructurados a partir de 19 de julio de 2011 fueron clasificados y categorizados aplicando el Anexo 1 del marco contable vigente.

De acuerdo a la nota del BCU NE/4/2014/1031, la categoría de riesgo de las operaciones de crédito problemáticas reestructuradas, a la que podrá acceder el deudor se determinará en función del porcentaje de amortización del saldo de la deuda en UR al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo al siguiente cuadro:

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

2.1.13.2 Cálculo de provisiones – A los efectos del cálculo de las provisiones, el Banco considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta.

Para la constitución de las provisiones, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas.
- En los casos que no se dispuso de tasación actualizada ésta se determinó en función de un modelo estadístico. Por resolución de la S.I.I.F. de 15 de diciembre de 2005, se autorizó al Banco a utilizar métodos estadísticos para actualizar los valores de tasación. En base a esa autorización se utilizó un método estadístico desarrollado por el Instituto de Estadística de la Facultad de Ciencias Económicas y Administración. El modelo se aplicó por última vez sobre los valores al 30.11.17.

Para aquellos créditos que por limitaciones de información no pudieron ligarse con su respectivo valor de tasación, se asignó un valor de tasación nulo.

2.2 Cambios en las estimaciones contables y errores

No se realizaron cambios en las estimaciones contables, ni se han realizado correcciones de errores de períodos anteriores, salvo por el cambio normativo descrito en la nota 3.1.

3. HECHOS RELEVANTES

3.1 Explicaciones de la transición hacia el nuevo marco normativo

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

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

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

	Nota	01/01/2018		
		Marco normativo anterior	Efecto aplicación Comunicación 2017/247	Marco normativo actual
1. ACTIVOS		57.067.768.416	456.982.693	57.524.751.109
1.1. Caja y otros disponibles		144.147.977	0	144.147.977
1.2. Banco Central del Uruguay		620.675.710	0	620.675.710
1.3. Cartera a valor razonable con cambios en resultados		0	0	0
1.4. Costo amortizado		47.469.916.014	0	47.469.916.014
1.5. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral		7.935.344.625	0	7.935.344.625
1.6. Opción valor razonable con cambios en resultados		0	0	0
1.7. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral		3.162.921	0	3.162.921
1.8. Derivados de cobertura		0	0	0
1.9. Activos no corrientes en venta	(a)	55.743.222	49.579.856	105.323.078
1.10. Participaciones		30.956.728	0	30.956.728
1.11. Activos por planes de beneficios def. y otras oblig. a lp		0	0	0
1.12. Activo material	(a),(e)	673.793.155	407.402.836	1.081.195.991
1.13. Activo intangible		0	0	0
1.14. Activos fiscales		7.308.214	0	7.308.214
1.15. Créditos diversos		126.719.850	0	126.719.850
1.16. Otros activos		0	0	0
2. PASIVOS		31.084.933.109	-434.179.367	30.650.753.742
2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado	(c),(d)	28.162.875.625	-443.560.715	27.719.314.909
2.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados		0	0	0
2.3. Opción valor razonable con cambios en resultados		0	0	0
2.4. Otros pasivos financieros		789.659	0	789.659
2.5. Derivados de cobertura		0	0	0
2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta		0	0	0
2.7. Otras provisiones		1.987.021.006	0	1.987.021.006
2.8. Pasivos fiscales	(g)	213.333.213	9.381.348	222.714.561
2.9. Otros pasivos		720.913.606	0	720.913.606
2.10. Obligaciones emitidas no negociables		0	0	0
3. PATRIMONIO		25.982.835.307	891.162.061	26.873.997.367
3.1. Fondos Propios		25.964.616.009	318.861.820	26.283.477.828
3.1.1. Capital integrado		29.191.000.000	0	29.191.000.000
3.1.6. Reservas		7.676.788	0	7.676.788
3.1.7. Resultados acumulados	(a,b,c,d,f,g)	-3.234.060.779	318.861.820	-2.915.198.960
3.1.8. Resultado del ejercicio		0	0	0
3.2. Ajustes por valoración		18.219.298	572.300.241	590.519.539
3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	(f)	0	1.612.991	1.612.991
3.2.6. Superávit por revaluación	(a),(e)	0	751.940.603	751.940.603
3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros		18.219.298	0	18.219.298
3.2.9. Otros	(g)	0	-181.253.353	-181.253.353

Cifras en pesos uruguayos

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

- e) Se ajustaron los rubros de propiedad, planta y equipo de acuerdo a lo establecido en el punto 2.1.6, lo cual implicó un incremento de \$ 636.511.064 en el activo y en ORI.
- f) Los instrumentos de patrimonio se ajustaron de acuerdo a lo establecido en el punto 2.1.4, e implicaron un aumento de \$ 1.612.991 de ORI y una disminución de los resultados acumulados por igual importe.
- g) Según lo dispuesto por el nuevo marco normativo, el impuesto a la renta incluye el reconocimiento del impuesto diferido, lo que implicó un pasivo por impuesto diferido en BHU por \$ 9.381.348, una disminución en ORI por \$ 181.253.353 y un incremento de los resultados acumulados por \$ 171.872.005.

3.2 Estados comparativos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 que se incluyen en el presente informe, fueron confeccionados de acuerdo al nuevo marco normativo sólo a efectos comparativos, de acuerdo a lo indicado en la nota 3.1.

4. SEGMENTOS DE NEGOCIO

El banco ha identificado un único segmento de negocio, la actual Carta Orgánica le otorga un perfil de financiador de la adquisición o construcción de viviendas individuales para personas físicas. Actualmente se conceden créditos hipotecarios a personas o familias, créditos para refacción de vivienda sin garantía y préstamos para la reforma de vivienda con garantía hipotecaria.

Los ingresos de las actividades ordinarias procedentes de las distintas áreas geográficas en las que opera el Banco se agrupan en:

Área	Al 31/12/2018	Al 31/12/2017
Metropolitana	2.515.393.120	2.224.132.036
Interior	869.024.142	903.710.010
Total de Ingresos de actividades ordinarias	3.384.417.262	3.127.842.047

Cifras en pesos uruguayos

Los ingresos de las actividades ordinarias relacionados a intereses devengados de los 20 principales deudores de la institución en pesos uruguayos al 31 de Diciembre de 2018 es la siguiente:

Ciente	Intereses devengados por cliente	%
1	953.470,09	0,028%
2	446.288,98	0,013%
3	434.814,92	0,013%
4	787.443,14	0,023%
5	698.086,99	0,021%
6	676.985,87	0,020%
7	575.235,49	0,017%
8	169.052,00	0,005%
9	204.219,49	0,006%
10	70.117,34	0,002%
11	167.089,55	0,005%
12	237.142,46	0,007%
13	688.912,44	0,020%
14	594.172,63	0,018%
15	503.735,88	0,015%
16	566.637,15	0,017%
17	252.664,91	0,007%
18	470.281,11	0,014%
19	529.373,72	0,016%
20	528.765,78	0,016%

Total de Intereses devengados **3.384.417.261,96**

Los ingresos de las actividades ordinarias relacionados a intereses devengados de los 20 principales deudores de la institución en pesos uruguayos al 31 de Diciembre de 2017 es la siguiente:

Ciente	Intereses devengados por cliente	%
1	477.388,05	0,015%
2	598.129,49	0,019%
3	900.776,78	0,029%
4	288.850,87	0,009%
5	444.664,48	0,014%
6	177.753,74	0,006%
7	109.311,89	0,003%
8	1.012.592,65	0,032%
9	116.430,93	0,004%
10	150.602,30	0,005%
11	65.245,72	0,002%
12	748.585,62	0,024%
13	82.894,70	0,003%
14	659.742,62	0,021%
15	17.165,17	0,001%
16	87.434,74	0,003%
17	278.459,95	0,009%
18	182.040,10	0,006%
19	240.868,94	0,008%
20	202.337,97	0,006%

Total de Intereses devengados **3.127.842.046,53**

5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo informados en pesos uruguayos, en el Estado de Flujos de Efectivo comprenden la integridad de las siguientes partidas del Estado de Situación Financiera:

Concepto	31/12/2018	31/12/2017
Caja y otros disponibles		
- Monedas y billetes	74.640.925	72.159.283
- BCU	210.441.711	611.356.960
- Otros Activos Financieros	39.959.511	71.988.694
TOTAL	325.042.147	755.504.937

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Composición de los instrumentos financieros

La composición de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral al 31/12/2018 es la siguiente:

CARTERA A VALOR RAZONABLE		
CON CAMBIOS EN RESULTADOS	VALOR CONTABLE AL 31/12/2018	VALOR CONTABLE AL 31/12/2017
INSTRUMENTOS DE DEUDA		
Banco Central del Uruguay	0	0
Valores públicos nacionales	0	0
Valores públicos no nacionales	0	0
Valores privados nacionales	0	0
Valores privados no nacionales	0	0
INTERESES	0	0
Banco Central del Uruguay	0	0
Valores públicos nacionales	0	0
Valores públicos no nacionales	0	0
Valores privados nacionales	0	0
Valores privados no nacionales	0	0
TOTAL		
CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	VALOR CONTABLE AL 31/12/2018	VALOR CONTABLE AL 31/12/2017
INSTRUMENTOS DE DEUDA	9.473.937.023	7.792.768.929
Banco Central del Uruguay	7.313.641.248	7.748.999.733
Valores públicos nacionales	2.160.295.776	43.769.196
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
INTERESES	181.855.321	142.575.696
Banco Central del Uruguay	161.674.008	141.287.938
Valores públicos nacionales	20.181.313	1.287.758
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
TOTAL	9.655.792.344	7.935.344.625

Cifras en pesos uruguayos

El banco no posee instrumentos de deuda valuados a valor razonable con cambio en resultados ni a costo amortizado. El banco no cuenta con operativa de instrumentos financieros derivados.

La composición de los créditos al sector no financiero privado y público al 31/12/2018 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2018	Total residentes al 31/12/2017	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2018	Total no residentes al 31/12/2017	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2018	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2017
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	50.721.529.613	44.604.744	50.766.134.357	47.869.752.052	0	0	0	0	50.766.134.357	47.869.752.052
Intereses	592.518.936	5.797.697	598.316.633	514.633.298	0	0	0	0	598.316.633	514.633.298
Deterioro	-1.983.709.941	-4.744.912	-1.988.454.852	-1.497.256.827	0	0	0	0	-1.988.454.852	-1.497.256.827
Total	49.330.338.609	45.657.529	49.375.996.138	46.887.128.523	0	0	0	0	49.375.996.138	46.887.128.523
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	492.449.490	890.322	493.339.812	507.144.528	0	0	0	0	493.339.812	507.144.528
Intereses	3.705.977	0	3.705.977	1.948.289	0	0	0	0	3.705.977	1.948.289
Deterioro	-60.602.108	-197.332	-60.799.440	-71.436.829	0	0	0	0	-60.799.440	-71.436.829
Total	435.553.359	692.990	436.246.349	437.655.989	0	0	0	0	436.246.349	437.655.989
CRÉDITOS EN GESTIÓN									0	
Capitales	38.461.758	0	38.461.758	42.381.098	0	0	0	0	38.461.758	42.381.098
Intereses	154.763	0	154.763	255.454	0	0	0	0	154.763	255.454
Deterioro	-7.973.918	0	-7.973.918	-12.083.922	0	0	0	0	-7.973.918	-12.083.922
Total	30.642.602	0	30.642.602	30.552.630	0	0	0	0	30.642.602	30.552.630
CRÉDITOS MOROSOS									0	
Capitales	191.473.833	0	191.473.833	212.480.698	0	0	0	0	191.473.833	212.480.698
Intereses	666.274	0	666.274	436.542	0	0	0	0	666.274	436.542
Deterioro	-101.462.301	0	-101.462.301	-98.338.368	0	0	0	0	-101.462.301	-98.338.368
Total	90.677.806	0	90.677.806	114.578.872	0	0	0	0	90.677.806	114.578.872

Cifras en pesos uruguayos

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2018	Total residentes al 31/12/2017	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2018	Total no residentes al 31/12/2017	Total créditos con el SNF público al 31/12/2018	Total créditos con el SNF público al 31/12/2017
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	7.372.851	0	7.372.851	6.976.450	0	0	0	0	7.372.851	6.976.450
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	-7.372.851	0	-7.372.851	-6.976.450	0	0	0	0	-7.372.851	-6.976.450
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS EN GESTIÓN										
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS MOROSOS										
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Cifras en pesos uruguayos

El banco no tiene créditos con el sector financiero al 31/12/2018 y al 31/12/2017.

La composición de los depósitos del sector no financiero privado al 31/12/2018 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de depósito	Residentes		Total residentes al 31/12/18	Total residentes al 31/12/17	No residentes		Total no residentes al 31/12/18	Total no residentes al 31/12/17	Total depósitos del SNF privado al 31/12/18	Total depósitos del SNF privado al 31/12/17
	M/N	M/E			M/N	M/E				
Cuentas Corrientes										
Dépósitos a la vista	11.292.116.152	10.510.067	11.302.626.219	10.727.494.462	2.144.743		2.144.743	1.430.959	11.304.770.962	10.728.925.421
Cajas de ahorro	3.805.330	0	3.805.330	3.657.389	0		0	46.097	3.805.330	3.703.486
Depósitos a plazo fijo	0	1.224.932	1.224.932	1.299.506					1.224.932	1.299.506
Otros	3.949.669.087	50.043.895	3.999.712.982	3.797.920.471					3.999.712.982	3.797.920.471
Intereses	0	0	0	5.950.563					0	5.950.563
Total	15.245.590.569	61.778.893	15.307.369.462	14.536.322.390	2.144.743	0	2.144.743	1.477.056	15.309.514.206	14.537.799.446

Cifras en pesos uruguayos

La composición de los depósitos del sector no financiero público al 31/12/2018 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO NACIONAL				
Tipo de depósito	M/N	M/E	Total al 31/12/18	Total al 31/12/17
Cuentas Corrientes				
Dpósitos a la vista	1.328.491.691	35.322.267	1.363.813.958	2.013.349.617
Cajas de ahorro			0	0
Depósitos a plazo fijo	1.966.494.739		1.966.494.739	1.820.240.660
Otros				
Intereses				
Total	3.294.986.430	35.322.267	3.330.308.697	3.833.590.277

Cifras en pesos uruguayos

El banco no posee depósitos con el sector financiero al 31/12/2018 y al 31/12/2017.

6.2 Instrumentos de patrimonio

La composición de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	% de participación en capital de sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	3.928.265	2.968.020	3,8462	Vinculada
Bolsa de Comercio S.A.	198.220	194.901	0,1465	Vinculada

Cifras en pesos uruguayos

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

6.3 Inversiones en otras empresas

La Institución valúa estas inversiones según el método de la participación, de acuerdo a disposiciones de BCU detalladas en el numeral 2.1.5.

6.4 Transferencias a resultados de ORI

En el período informado se reconocieron ganancias por \$ 40.548.379 y pérdidas por \$ 80.342.208 correspondientes a la realización de inversiones en Letras de Regulación Monetaria.

6.5 Limitaciones a la libre disponibilidad de instrumentos financieros

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

Al 31 de diciembre de 2018 el depósito asciende a la suma de 2.500.000 unidades indexadas.

7. CONTABILIDAD DE COBERTURA

El banco no cuenta con esta operativa.

8. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2018 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados				
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	9.655.792.344	9.655.792.344		
Opción valor razonable con cambios en resultados				
Resto de los activos a valor razonable				
TOTAL	9.655.792.344	9.655.792.344	0	0

Cifras en pesos uruguayos

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2017 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	7.935.344.625	7.935.344.625	0	0
Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
Resto de los activos a valor razonable	0	0	0	0
TOTAL	7.935.344.625	7.935.344.625	0	0

Cifras en pesos uruguayos

Al 31 de diciembre 2018 y al 31 de diciembre de 2017 el banco no posee saldos de pasivos financieros valuados a valor razonable.

9. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

A continuación, se presentan las modificaciones que estos activos tuvieron en el período informado:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2017	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2018
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	93.354.213	172.296.237	-120.245.338	11.129.298	156.534.411
Bienes desafectados del uso	11.034.919		-11.034.919		-0
Otros activos en venta	933.946		-4.544.795	6.576.405	2.965.556
TOTAL	105.323.078	172.296.237	-135.825.052	17.705.704	159.499.967

(*) Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos. Cifras en pesos uruguayos

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2016	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2017
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	159.622.342	93.354.214	-159.622.342	0	93.354.213
Bienes desafectados del uso	27.856.716	2.656.017	-18.635.225	-842.589	11.034.919
Otros activos en venta	0	933.946	0	0	933.946
TOTAL	187.479.058	96.944.177	-178.257.567	-842.589	105.323.078

(*) Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos. Cifras en pesos uruguayos.

Los bienes adquiridos en recuperación de créditos comprenden únicamente los que han sido incorporados en un período menor a un año. Dentro de otros activos en venta se incluyen los construidos por el banco y otros inmuebles destinados a tal fin.

Los activos no corrientes en venta se encuentran valuados al valor neto de realización (VNR) al cierre del ejercicio según lo expresado en el punto 2.1.10. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere. Durante el período comprendido entre el 01/01/2018 y 31/12/2018 se han reconocido pérdidas por \$ 94.866 derivadas del ingreso de nuevas tasaciones. Durante idéntico período del 2017 se reconocieron pérdidas por \$2.547.725.

10. PARTICIPACIONES Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

A) SUBSIDIARIAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

El banco es propietario del 100% de las acciones de DESARROLLOS URBANÍSTICOS FÉNIX S.A. (SADUF).

SADUF es una sociedad anónima cerrada, domiciliada en la República Oriental del Uruguay, que desde su inicio orientó su actividad en el desarrollo de actividades de promoción y desarrollo inmobiliario.

Esta inversión fue valorada de acuerdo a la expuesto en la nota 2.1.4. Su valor al cierre expresado en pesos uruguayos es de:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.	97.039.269	30.956.728

B) OTRAS PARTES RELACIONADAS

El banco no tiene otras partes relacionadas.

C) INFORMACIÓN SOBRE TRANSACCIONES Y SALDOS PENDIENTES CON PARTICIPACIONES Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

Los saldos al final del período informado expresados en pesos uruguayos son los siguientes:

Concepto	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Creditos Diversos	-	115.308
Depósitos a la vista	160.686.926	174.560.539

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

11. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En este período no hubo combinaciones de negocios.

12. ACTIVO INTANGIBLE

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

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los inmuebles figuran contabilizados a su valor revaluado al 31/12/2018 y comprenden los locales de casa central, sucursales y los apartamentos destinados a vivienda de Gerentes de Sucursales. El valor revaluado es el valor razonable, deducidas las correspondientes amortizaciones acumuladas y deducido el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

El resto de los activos incluidos en propiedad, planta y equipo se encuentran valuados a su costo de adquisición, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La amortización inicia al mes siguiente en que el activo está disponible para su uso y se calcula por el método lineal, en función de la utilidad que se espere que cada grupo de activos definido aporte a la entidad, usando los siguientes porcentajes:

- Inmuebles 2%
- Muebles, útiles 10%
- Instalaciones 10%
- Material de transporte 20%
- Equipos de computación 20%
- Cajas de seguridad y tesoro 2%

En el período informado no hubo modificaciones respecto a las restricciones de titularidad de la propiedad planta y equipo, ni se afectaron nuevos bienes en garantía por el cumplimiento de obligaciones.

No hubo cambios en las estimaciones realizadas referentes a la propiedad, planta y equipo. Los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización de los activos se revisan y ajustan prospectivamente en cada cierre de ejercicio, en caso que sea requerido.

Para la determinación del valor razonable de los inmuebles al 31 de diciembre de 2018, se contrataron los servicios de un tasador independiente, quien determinó un valor total de los inmuebles de \$ 987.639.305. El superávit por revaluación generado en el ejercicio 2018 ascendió a \$ 149.141.125 y el total acumulado al 31 de diciembre de 2018 es de \$ 785.652.189. De haberse valuado a costo histórico el valor total de los inmuebles sería de \$ 252.001.475 (incluye reexpresión por IPC de los bienes en stock al 31/12/12 hasta esa fecha).

Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados a medida que se incurren, excepto cuando incrementan la vida útil, o la capacidad y eficiencia productiva del bien, caso en el cual se activan.

Un componente de propiedad, planta y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja ante su desafectación o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso. La ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo, calculada como la diferencia entre el valor neto de la disposición y el valor en libros del activo, se incluye en el estado de resultados.

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2018 se muestra en el siguiente cuadro:

	Saldo Inicial	Revaluación año	Aumentos	(Disminuciones)	Saldo Final Valor Bruto	(Saldo Inicial)	(Revaluación Año)	(Amortización Año)	Disminuciones	(Saldo Final Amortización Acumulada)	Saldo Final
Propiedad, Planta y Equipo											
Inmuebles	1.957.967.087	325.740.386	180.000	-46.068.753	2.237.818.720	-1.053.709.369	-176.599.260	-44.941.389	25.070.604	-1.250.179.414	987.639.305
Obras en curso	0				0	0				0	0
Muebles y útiles	108.884.137		2.097.805		110.981.942	-85.502.585		-3.571.414		-89.073.999	21.907.942
Instalaciones	0		25.249.879		25.249.879	0		0		0	25.249.879
Vehículos	9.841.395		0	-7.959.889	1.881.506	-8.743.850		-376.301	7.959.889	-1.160.262	721.244
Equipo de computación	99.292.277		4.328.139		103.620.416	-84.927.065		-5.585.976		-90.513.041	13.107.375
Caja de seguridad	7.456.910				7.456.910	-1.735.944		-149.138		-1.885.082	5.571.828
Mejoras en inmuebles arrendados	0					0					
Otros											

Cifras en pesos uruguayos

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2017 es la siguiente:

	Saldo Inicial	Revaluación año	Aumentos	(Disminuciones)	Saldo Final Valor Bruto	(Saldo Inicial)	(Revaluación Año)	(Amortización Año)	Disminuciones	(Saldo Final Amortización Acumulada)	Saldo Final
Propiedad, Planta y Equipo											
Inmuebles	1.911.974.005	49.673.699		3.680.617	1.957.967.087	(1.018.632.153)	(55.664)	(38.688.967)	(3.667.414)	(1.053.709.369)	904.257.718
Obras en curso											
Muebles y útiles	99.612.708		9.271.429		108.884.137	(82.880.131)		(2.622.454)		(85.502.585)	23.381.552
Instalaciones											
Vehículos	9.841.395				9.841.395	(8.367.549)		(376.301)		(8.743.850)	1.097.545
Equipo de computación	94.804.604		4.487.673		99.292.277	(78.849.930)		(6.077.135)		(84.927.065)	14.365.212
Caja de seguridad	7.456.910				7.456.910	(1.586.806)		(149.138)		(1.735.944)	5.720.966
Mejoras en inmuebles arrendados											
Otros											

Cifras en pesos uruguayos

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y OTRAS INVERSIONES

Las propiedades de inversión y otras inversiones tuvieron las siguientes modificaciones en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018 expresadas en pesos uruguayos:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2017	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2018
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	69.359.292	71.226.650	-61.152.834	38.072.135	117.505.244
Propiedades de inversión	63.013.706	20.998.149	-12.352.279	5.318.779	76.978.355
TOTAL	132.372.998	92.224.799	-73.505.113	43.390.914	194.483.599

(*) Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos. Cifras en pesos uruguayos.

Las modificaciones registradas en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2017 expresadas en pesos uruguayos fueron las siguientes:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2016	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2017
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	133.495.989	69.359.292	-16.266.053	-117.229.936	69.359.292
Propiedades de inversión	71.003.209	28.104.748	-38.855.766	2.761.516	63.013.706
TOTAL	204.499.198	97.464.040	-55.121.820	-114.468.420	132.372.998

(*) Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos. Cifras en pesos uruguayos.

Las propiedades de inversión se encuentran valuadas al valor razonable determinado a través de una tasación realizada por tasador independiente al cierre de cada ejercicio económico. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere. Durante el período comprendido entre el 01/01/2018 y 31/12/2018 se han reconocido pérdidas por \$ 3.055.713 derivadas del ingreso de nuevas tasaciones. Durante idéntico período del 2017 se han reconocido pérdidas por \$5.766.052.

Los activos contabilizados en otras inversiones corresponden a la totalidad de bienes recuperados por el banco y que tienen una antigüedad mayor a 1 año en el patrimonio del mismo. Estos bienes se encuentran valuados al valor neto de realización (VNR) al 31/12/2018 según lo expresado en el punto 2.1.10.

15. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	31/12/2018	31/12/2017
Gasto por impuesto corriente	\$	\$
Impuesto corriente	864.646.146	1.061.847.154
Gasto / (ingreso)	864.646.146	1.061.847.154
Impuesto diferido		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	-87.773.371	-77.828.517
Gasto / (ingreso)	-87.773.371	-77.828.517
Total Gasto / (Ingreso)	776.872.775	984.018.637

Cifras en pesos uruguayos

15.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

	31/12/2018	31/12/2017
	\$	\$
Resultados antes de impuestos (pérdida)	2.497.143.086	3.346.548.082
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25% 624.285.771	817.179.891
Perdida por Impuesto al patrimonio	142.121.376	132.075.773
Renta no gravada y gastos asociados	6.268.908	0
Gastos no admitidos y otros	4.196.720	34.762.973
Impuesto a la renta	776.872.775	984.018.637

Cifras en pesos uruguayos

15.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	Saldos iniciales 1/1/2018	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2018	Saldos iniciales 1/1/2017	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2017
Inmuebles	22.125.587	18.791.026	40.916.613	-6.748.326	28.873.913	22.125.587
Propiedad, planta y equipo	159.127.766	28.316.315	187.444.081	154.071.847	5.055.919	159.127.766
Previsiones no admitidas	0	0	0	0	0	0
Valores publicos nacionales	0	0	0	0	0	0
Débitos representados por valores negociables	0	0	0	0	0	0
Impuesto diferido reconocido en el patrimonio	181.253.353	47.107.341	228.360.694	147.323.521	33.929.832	181.253.353

Cifras en pesos uruguayos

15.4 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos correspondientes al impuesto a la renta diferido son atribuibles según el siguiente detalle al 31/12/2018 y al 31/12/2017:

	Al 31/12/2018			Al 31/12/2017		
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles	-28.526.565		-28.526.565	-59.026.493		-59.026.493
Propiedad, planta y equipo		148.195.396	148.195.396		126.696.320	126.696.320
Previsiones no admitidas	-257.038.010		-257.038.010	-165.068.663		-165.068.663
Valores publicos nacionales	-2.318.013		-2.318.013	-2.323.106		-2.323.106
Débitos representados por valores negociables		108.373.909	108.373.909		109.103.290	109.103.290
Ajuste valuacion M/E		28.601	28.601			0
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	-287.882.588	256.569.305	-31.284.682	-226.418.262	235.799.610	9.381.348

Cifras en pesos uruguayos

15.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos iniciales	Reconocido en		Saldos finales		Saldos iniciales	Reconocido en		Saldos finales
	1/1/2018	Resultados	Patrimonio	31/12/2018		1/1/2017	Resultados	Patrimonio	31/12/2017
Inmuebles	-59.026.493	11.708.902	18.791.026	-28.526.565		-53.761.756	-34.138.651	28.873.913	-59.026.493
Propiedad, planta y equipo	126.696.320	-6.817.239	28.316.315	148.195.396		126.905.383	-5.264.982	5.055.919	126.696.320
Previsiones no admitidas	-165.068.663	-91.969.348	0	-257.038.010		-132.899.428	-32.169.234	0	-165.068.663
Valores publicos nacionales	-2.323.106	5.093	0	-2.318.013		589.060	-2.912.166	0	-2.323.106
Débitos representados por valores negocia	109.103.290	-729.381	0	108.373.909		109.167.570	-64.280	0	109.103.290
	0	28.601	0	28.601		0	0	0	0
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	9.381.348	-87.801.972	47.107.341	-31.284.682		50.000.830	-74.549.314	33.929.832	9.381.348

Cifras en pesos uruguayos

La NIC 12 establece que debe reconocerse un activo por impuesto diferido, siempre que se puedan compensar, con ganancias fiscales de ejercicios posteriores, pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, pero sólo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales cargar esas pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

La institución no prevé, para los siguientes ejercicios en sus proyecciones financieras, la ocurrencia de perdidas tales que no permitan la deducción del saldo.

16. ARRENDAMIENTOS

16.1 Arrendatarios

El banco ha realizado pagos por concepto de arrendamiento en el período informado de acuerdo al siguiente detalle:

Otras pérdidas operativas diversas MONEDA NACIONAL	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Alquiler de inmuebles	949.170	1.054.478
Alquiler de muebles	583.406	817.393
Equipos de telefonía y CCTV	10.304.592	11.424.584
UPS	596.936	305.500
TOTAL	12.434.102	13.601.955

Cifras en pesos uruguayos

Alquiler de inmuebles hace referencia a los locales de las sucursales y de las viviendas para personal superior de las sucursales (Gerentes). El alquiler de bienes muebles responde fundamentalmente a fotocopadoras.

16.2 Arrendadores

El banco arrienda bienes inmuebles, cuyas condiciones se estipulan en cada uno de los contratos individuales. El monto total de arrendamientos cobrados por el banco que han sido reconocidos como ganancia en el Estado de Resultados, son los siguientes:

Otras ganancias operativas diversas MONEDA NACIONAL	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Alquiler de inmuebles	10.911.244	12.030.053
TOTAL	10.911.244	12.030.053

Cifras en pesos uruguayos

17. DÉBITOS REPRESENTADOS POR VALORES NEGOCIABLES

A continuación, se informan los instrumentos de deuda emitidos por la institución:

Concepto	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Certificados de depósitos sector financiero	0	0
Certificados de depósitos sector no financiero	7.493.231.081	5.646.309.978
Notas de crédito hipotecarias	0	0
Obligaciones negociables	1.436.920.887	1.335.276.108
Otros débitos representados por valores negociables	2.006.928.659	2.237.839.838
Acreedores por intereses	242.404.635	128.499.264
Total	11.179.485.261	9.347.925.187

Cifras en pesos uruguayos

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

No se registraron saldos durante este período.

19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Los juicios y otras acciones legales en las que el banco se encuentra involucrado han sido reconocidos como pasivo dentro del Estado de Situación Financiera.

A continuación, se expone un detalle de los riesgos y compromisos contingentes:

	Saldo al 31/12/2018	Saldos al 31/12/2017
Riesgos contingentes	0	0
Garantías financieras por avales		
Otras garantías financieras		
Activos afectados a obligaciones de terceros		
Créditos documentarios emitidos		
Créditos documentarios confirmados		
Otros riesgos contingentes		
Compromisos contingentes	7.804.171	10.590.662
Líneas de crédito acordadas sector financiero		
Líneas de crédito acordadas sector no financiero	7.804.171	10.590.662
Préstamos a utilizar mediante tarjeta de crédito		
Otros compromisos contingentes		

Cifras en pesos uruguayos

20. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el banco no ha emitido obligaciones subordinadas.

21. PATRIMONIO

Capital

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado, su capital integrado al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$29.191.000.000.

Reservas

El saldo de \$7.676.788 corresponde a la constitución de la reserva por exoneración para inversiones art. 447, ley 15.903.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Las políticas contables adoptadas por el Banco Hipotecario del Uruguay para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias, son las siguientes:

- Los ingresos y gastos asociados a las principales operaciones y actividades del Banco se reconocen en función del principio de lo devengado, aplicando el método del interés efectivo, a excepción de los créditos clasificados en categoría 3 (deudores con capacidad de pago comprometida), 4 (deudores con capacidad de pago muy comprometida) y 5 (deudores irrecuperables), de acuerdo a lo mencionado en la nota 2.1.1. De acuerdo a las normas vigentes de Banco Central del Uruguay, cuando deba clasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros no percibidos, no se reconocen como ganancias por intereses, en su lugar se registran en cuentas regularizadoras de activo "Productos financieros en suspenso", tal como se detalla en nota 2.1.3.
- Los ingresos y gastos por comisiones son reconocidos en resultados, de acuerdo con su naturaleza, en la medida que se devengan.
- Los costos de transacción y cualquier otro gasto que se incurra en relación a los créditos otorgados, son imputados a resultados en el momento en que se concreta la operación.

23. INTERESES Y REAJUSTES

A continuación, se detallan los ingresos y gastos por concepto de intereses y reajustes:

	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Ingresos por intereses y reajustes		
Colocaciones Banco Central del Uruguay	108.838.355	111.300.295
Créditos sector financiero	17.943.625	13.069.418
Créditos sector no financiero	6.457.874.353	6.096.975.140
Créditos sector no financiero público	0	0
Instrumentos de deuda valor razonable	678.240.458	532.903.514
Instrumentos de deuda costo amortizado	0	0
Ganancias por reajustes de pasivo	45.320.602	70.468.087
TOTAL	7.308.217.392	6.824.716.455
Gastos por intereses y reajustes		
Obligaciones Banco Central del Uruguay	0	0
Depósitos sector financiero	-32.272	0
Depósitos sector no financiero privado	-1.111.723.624	-1.045.585.940
Depósitos sector no financiero público	-207.507.117	-181.575.072
Débitos representados por valores negociables sector financiero	0	0
Débitos representados por valores negociables sector no financiero privado	-1.009.651.821	-905.226.218
Débitos representados por valores negociables sector no financiero público	0	0
Pasivos subordinados	0	0
Otros	0	0
Pérdidas por reajuste de activo	-118.115.506	-146.622.022
TOTAL	-2.447.030.339	-2.279.009.252

Cifras en pesos uruguayos

Los intereses que no fueron reconocidos en el Estado de Resultados por encontrarse suspendidos, según lo establecido en el punto 2.1.3, ascendieron a \$ 279.759.292 en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018. Durante el año 2017 el monto por igual período ascendió a \$262.603.881.

24. RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL

En el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018 la institución no ha recibido dividendos, al igual que en idéntico período del 2017.

25. COMISIONES

A continuación, se presentan los saldos en materia de comisiones ganadas y perdidas del período informado:

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017
COMISIONES GANADAS				
Administración de cuentas	0	0	0	0
Negocios rurales	0	0	0	0
Negocios con el exterior	0	0	0	0
Giros, transferencias y órdenes de pago	196.776	281.279	197.006	326.684
Tarjetas de crédito	0	0	0	0
Tarjetas de débito	0	0	0	0
Administración de valores	26.113.390	27.725.770	267.594	405.788
Custodia	0	0	0	0
Garantías otorgadas	0	0	0	0
Cajas de seguridad	0	0	0	0
Otras	204.431.343	247.649.199	236.435	319.734
TOTAL	230.741.509	275.656.248	701.036	1.052.206
COMISIONES PERDIDAS				
Negocios con el exterior	0	0	0	0
Corretajes	0	0	0	0
Negocios rurales	0	0	0	0
Otras	-387.765	-718.854	-297	0
TOTAL	-387.765	-718.854	-297	0

Cifras en pesos uruguayos

26. RESULTADOS DE OPERACIONES FINANCIERAS

A continuación, se presenta un detalle de los resultados de operaciones financieras generados en el período informado:

Concepto	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
Opción valor razonable	7.857.352	1.082.587
Ajustes de reclasificación	0	0
Otros	108.870.830	0
TOTAL	116.728.182	1.082.587

Cifras en pesos uruguayos

Dentro de Otros se incluye principalmente las ganancias derivadas de las operaciones de recompra de OHR con vencimiento final en 2029, realizada durante al año 2018.

27. DIFERENCIAS DE CAMBIO

Las diferencias de cambio generadas al cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Diferencias de cambio por valuación		
Activos	31.136.235	-4.482.649
Pasivos	-20.257.888	2.902.591
TOTAL	10.878.347	-1.580.058

	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/17
Diferencias de cambio por operaciones		
Ganancias	38.680.025	33.883.994
Pérdidas	-21.883.647	-19.180.552
TOTAL	16.796.378	14.703.442

Cifras en pesos uruguayos

28. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La institución otorga los siguientes beneficios de largo plazo y post empleo a:

- Funcionarios: 30 días de licencia al cumplir 25 años de antigüedad,
- Afiliados a la ex caja colectiva (funcionarios BHU, funcionarios ANV Ley N° 18.125 y jubilados de ambos regímenes que opten por mantener afiliación): obsequio de 25 UR al cumplir 25 años de antigüedad en el sistema, subsidio de 15 UR por fallecimiento del funcionario/jubilado, subsidio de 15 UR por fallecimiento de familiares de primer grado de consanguinidad,
- Pago de emergencia móvil a jubilados BHU que integren el convenio de clínica médica, pago de reintegro de asistencia médica a cónyuges e hijos menores de 18 años y/o personas a cargo.

A continuación, se expone un detalle comparativo del pasivo y otros resultados integrales, expresados en moneda de origen, reconocidos al 31 de diciembre 2018 y 2017 respectivamente:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Provisión Licencia 25 años	UI	2.508.346	1.626.102
Provisión Caja Colectiva	UR	23.044	42.904
Provisión Beneficio emergencia móvil y reintegro asistencia médica	UI	38.567.000	34.902.514
Otros resultados Integrales - Beneficios empleados	Pesos	1.704.318	-

Los aportes al plan por parte de los beneficiarios en el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2018 y su comparativo equivalente en 2017, se detallan a continuación:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Aportes de empleados	Pesos	5.060.158	3.947.193

El saldo necesario para cubrir el pago de beneficios es aportado por la institución en el momento que se realizan los mismos.

Por otro lado, durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre 2017, se abonaron beneficios a los empleados según el siguiente detalle:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Beneficio por 25 años de aporte	Pesos	53.351	49.586
Partida por fallecimiento	Pesos	605.681	479.092
Pago emergencia móvil (*)	Pesos	1.713.538	908.608
Reintegro asistencia médica	Pesos	9.700.120	10.644.179
TOTAL	Pesos	12.072.690	12.081.465

Los principales supuestos actuariales utilizados en los cálculos comprenden: tasa de interés efectiva anual en UR de 1,5%, tabla de mortalidad anual según normativa BCU, sueldos ajustables por IPC, tasa de movilidad salarial real anual de 1,88%, única causal de decremento es el fallecimiento, edad de jubilación ambos sexos 62 años, pago de los beneficios último día del mes en que cumple causal.

29. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

En el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2018 no se realizaron pagos basados en acciones, de igual manera que en período comprendido entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2017.

30. GASTOS DE PERSONAL Y GENERALES

A continuación, se detallan los principales componentes de los referidos conceptos del Estado de Resultados:

Gastos de personal	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Remuneraciones	552.337.720	671.131.638
Remuneraciones a directores y síndicos	2.450.958	3.555.024
Beneficios monetarios y no monetarios	0	0
Participación en ganancias	0	0
Retribuciones basadas en acciones	0	0
Aportaciones a la seguridad social	340.071.474	343.735.334
Contribuciones a planes de beneficio post empleo	0	0
Otros	0	0
TOTAL	894.860.153	1.018.421.996

Gastos generales	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Amortizaciones	54.624.218	47.913.995
Seguros	9.270.207	2.180.316
Corretajes, giros, trasferencias, órdenes de pagos y otros gastos	0	0
Impuestos, tasas y contribuciones	711.391.573	663.543.277
Alquiler de bienes inmuebles	949.170	1.054.478
Publicidad	15.826.495	14.935.954
Honorarios profesionales	50.607.764	53.444.517
Gastos de representación	2.255.183	1.845.838
Fondo de garantía de depósitos	24.871.440	22.513.488
Pérdidas por juicios	394.685.938	0
Otros	291.745.097	280.620.397
TOTAL	1.556.227.085	1.088.052.261

Cifras en pesos uruguayos

31. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El deterioro neto (constitución y desafectación) de valor de los activos no financieros reconocido en el período, se compone de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Contingencias	120.137	-775.681
Créditos diversos	-1.315.886	-8.781.088
TOTAL	-1.195.749	-9.556.769

Cifras en pesos uruguayos

La forma de cálculo para ambos conceptos surge de lo expuesto en la nota 34.1. Los créditos diversos se provisionan de acuerdo a la cadencia dada en la nota 2.1.9.

32. OTROS RESULTADOS

A continuación, se presentan los principales componentes por este concepto en el período:

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017
Otros resultados	-68.527.575	4.282.676	4.808.973	6.223.229
Ganancias	66.106.595	236.559.324	4.835.953	6.759.662
Ganancias por créditos diversos	29.865	12.077.152	0	0
Ganancias por venta de bienes	0	0	0	0
Ganancias por gastos a recuperar	0	0	0	0
Otras ganancias operativas diversas	29.865	12.077.152	0	0
Rentas	10.911.244	0	0	0
Otras ganancias diversas	55.165.486	224.482.171	4.835.953	6.759.662
Grupos de ahorro previo (bienes entregados)	0	0	0	0
Pérdidas	-134.634.170	-232.276.648	-26.980	-536.433
Pérdidas por venta de bienes	0	0	0	0
Pérdidas por obligaciones diversas	-33.512.226	-28.202.938	0	0
Gastos de organización	0	0	0	0
Grupos de ahorro previo (costo de los bienes entregados)	0	0	0	0
Otras pérdidas diversas	-101.121.944	-204.073.710	-26.980	-536.433

Cifras en pesos uruguayos

33. OPERACIONES DISCONTINUADAS

Durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2018 no hubo resultados asociados a operaciones discontinuadas, al igual que durante el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2017.

34. RIESGOS QUE SURGEN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Banco Hipotecario del Uruguay cuenta con un esquema de gerenciamiento y control formalizado para la administración de los riesgos.

Los riesgos asociados a los instrumentos financieros son los riesgos de crédito, de mercado (tasa de interés estructural, tasa de interés de cartera de valores, de bienes raíces y de tipo de cambio) y de liquidez.

Respondiendo a este esquema organizativo de los riesgos, el BHU cuenta con manuales aprobados y actualizados para la gestión de sus riesgos.

RIESGO DE CRÉDITO

Respecto del riesgo de crédito al sector no financiero, la actual Carta Orgánica del Banco le otorga un perfil de financiador de la adquisición o construcción de viviendas individuales para personas físicas, por lo que los riesgos que el Banco ha comenzado a tomar a partir de 2008 tienen la forma de créditos hipotecarios a personas o familias. La política de créditos define que en ningún caso el monto del préstamo podrá superar el 90% del “valor de la propiedad” o del “proyecto de construcción”, ni los 25 años de plazo de concesión. El estudio de la capacidad de pago se complementa con la conducta de pago del cliente y el estudio material del objeto de crédito, de modo de asegurar la capacidad y voluntad de repago y de generar las condiciones para una adecuada alineación de incentivos, en consonancia con las mejores prácticas.

Para su monitoreo, se realizan estudios periódicos de comportamiento de pago y morosidad de los grupos de deudores con el fin de segmentar la cartera en subgrupos que permitan identificar patrones de riesgo y comportamiento de pagos de grupos y subgrupos de clientes. Dichos patrones son utilizados para la redefinición de los grupos de clientes.

La combinación de acciones de generación de cartera sana con políticas claras y definidas y el tratamiento de la cartera con problemas de pago determinó que el BHU lograra reducir la morosidad a 1,40% en diciembre de 2018, un nivel muy bajo en términos históricos y alineado con los parámetros de morosidad de hipotecarios de la banca privada.

Adicionalmente, se establecen límites de exposición individual y por agente de retención de haberes y con el Sector Financiero y Otras Instituciones y se cuenta con herramientas de medición y monitoreo periódico para estas exposiciones. Por el momento el Banco no dispone de la información sobre la duración de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable, discriminando por moneda relevante.

RIESGOS DE MERCADO

Dado que por Carta Orgánica el BHU solo puede adquirir valores del Gobierno Nacional, el riesgo de crédito asociado a instrumentos financieros de la cartera de valores se limita al riesgo país de Uruguay. Se cuenta con VaR diario para el riesgo de tasa de interés de cartera de valores y a la fecha se cuenta con análisis de Backtesting del VaR de la cartera de valores.

En cuanto a riesgo tipo de cambio, dado que la operativa es en pesos uruguayos y unidades de cuenta expresadas en esa moneda, es muy reducida.

Las herramientas de medición y gestión incluyen las brechas temporales por perspectiva y moneda (para riesgo de tasa de interés estructural), que consiste en la calendarización de los flujos de ingresos y egresos de activos y pasivos por bandas temporales, que se elabora y reporta con una periodicidad trimestral.

A su vez, se cuenta con una herramienta que permite ver los gaps resumidos, aplicar análisis de variación de la tasa de interés y su impacto sobre el margen financiero y el patrimonio para el caso de riesgo de tasa de interés estructural.

Cabe mencionar que para el caso de BHU en otros riesgos de mercado se considera únicamente riesgo de bienes raíces (desvalorización de inmuebles recuperados y a la venta), ya que no le aplican riesgo de acciones ni mercancía.

RIESGO DE LIQUIDEZ

El Banco se maneja con políticas de liquidez conservadoras aprobadas por el Directorio, y se supervisan a partir de los presupuestos y proyecciones, de ratios de liquidez y de reportes trimestrales de riesgo de liquidez (gaps de liquidez por bandas temporales). Se cuenta con vector de estructuralidad de depósitos

sin vencimiento. El riesgo país asociado a la dimensión pasiva de liquidez (depósito de no residentes) es prácticamente irrelevante. Actualmente se encuentra en proceso de rediseño el Plan de Contingencia de Liquidez al tiempo que se está desarrollando e implementando un análisis periódico de Estrés de Liquidez. La institución no maneja instrumentos financieros de terceros.

Durante el ejercicio cerrado a diciembre de 2018 las pérdidas derivadas del riesgo de crédito y de los riesgos de mercado no han sido significativas.

El BHU cuenta con un informe de Gobierno corporativo que es publicado anualmente de acuerdo al artículo 477 de la RNRCFS disponible en la página web de la institución.

1) Riesgo de crédito

La cartera de créditos ha sido clasificada en base al Anexo 1 de la Comunicación 2017/247.

El BHU ha constituido provisiones específicas y estadísticas para cubrir las eventuales pérdidas derivadas de la incobrabilidad de los créditos, de acuerdo con el Anexo 2 de la Comunicación mencionada anteriormente. A efectos de la determinación del monto a provisionar, se han deducido las garantías computables admitidas por los Anexos 3 y 4 de la referida Comunicación.

A continuación, se expone información referente a la calidad crediticia de los créditos y riesgos y compromisos contingentes:

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR NO FINANCIERO							
Riesgos clasificados en:	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgo	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2018
					% mínimo	Importe	
1A	0	0	0	0	0%	0	0
1C	39.207.126.264	82.570.715	5.575.511	39.295.272.490	0,5% < 1,5%	-579.991.859	38.715.280.631
2A	4.126.045.337	8.194.002	161.207	4.134.400.547	1,5% < 3%	-47.517.934	4.086.882.612
2B	3.560.889.051	1.916.982	648.314	3.563.454.347	3% < 17%	-252.289.960	3.311.164.387
3	4.735.658.198	4.996.707	1.137.680	4.741.792.585	17% < 50%	-1.060.744.205	3.681.048.380
4	190.568.309	0	0	190.568.309	50% < 100%	-71.617.789	118.950.520
5	346.014.102	1.255.404	281.459	347.550.965	100%	-161.712.225	185.838.740
Total	52.166.301.261	98.933.811	7.804.171	52.273.039.243		-2.173.873.972	50.099.165.270

Cifras en pesos uruguayos

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR NO FINANCIERO							
Riesgos clasificados en:	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgo	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2017
					% mínimo	Importe	
1A	0	0	0	0	0%	0	0
1C	36.274.067.552	77.462.253	6.176.820	36.357.706.626	0,5% < 1,5%	-6.837.420	36.350.869.205
2A	3.694.453.104	9.362.000	934.385	3.704.749.489	1,5% < 3%	-6.594.494	3.698.154.995
2B	3.154.049.681	866.000	1.114.432	3.156.030.113	3% < 17%	-79.797.835	3.076.232.278
3	5.497.168.469	4.330.430	2.066.083	5.503.564.983	17% < 50%	-1.379.063.715	4.124.501.268
4	166.468.622	0	0	166.468.622	50% < 100%	-43.008.831	123.459.791
5	409.591.409	1.164.255	298.941	411.054.605	100%	-177.874.973	233.179.632
Total	49.195.798.836	93.184.939	10.590.662	49.299.574.437		-1.693.177.268	47.606.397.169

Cifras en pesos uruguayos

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR FINANCIERO								
Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista m/n	Colocaciones vista m/e	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2018
						% mínimo	Importe	
1A	71.160.941	176.403.612	15.828.780			0%	0	263.393.334
1B						0,2% < 0,5%		
1C						0,5% < 1,5%		
2A						1,5% < 3%		
2B						3% < 17%		
3						17% < 50%		
4						50% < 100%		
5						100%		
Total	71.160.941	176.403.612	15.828.780	0	0		0	263.393.334

Cifras en pesos uruguayos

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR FINANCIERO								
Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista m/n	Colocaciones vista m/e	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2017
						% mínimo	Importe	
1A	539.875.715	139.491.980	15.616.355			0%	0	694.984.049
1B						0,2% < 0,5%		
1C						0,5% < 1,5%		
2A						1,5% < 3%		
2B						3% < 17%		
3						17% < 50%		
4						50% < 100%		
5						100%		
Total	539.875.715	139.491.980	15.616.355	0	0		0	694.984.049

Cifras en pesos uruguayos

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A	0	0	0	0	0	0	0	0
1C	39.130.849.306	-578.379.472	0	0	158.847.673	-1.529.475	5.575.511	-82.911
2A	4.134.149.603	-47.511.363	0	0	89.737	-2.539	161.207	-4.033
2B	3.562.715.516	-252.211.435	0	0	90.517	-6.346	648.314	-72.179
3	4.271.745.783	-1.004.743.889	468.866.204	-55.691.259	42.918	-12.693	1.137.680	-296.364
4	144.916.661	-63.130.207	45.563.472	-8.417.771	88.176	-69.810	0	0
5	127.446.972	-49.851.336	213.372.740	-106.126.628	6.449.794	-5.452.801	281.459	-281.459
Total	51.371.823.841	-1.995.827.703	727.802.416	-170.235.659	165.608.815	-7.073.665	7.804.171	-736.946

Cifras en pesos uruguayos

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2017								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A	0	0	0	0	0	0	0	0
1C	36.225.757.565	-6.251.807	0	0	125.772.240	-493.579	6.176.820	-92.035
2A	3.703.810.307	-6.580.364	0	0	4.797	-114	934.385	-14.016
2B	3.154.906.943	-79.763.188	0	0	8.738	-1.213	1.114.432	-33.433
3	5.030.877.731	-1.328.568.024	470.520.602	-50.124.993	100.566	-19.468	2.066.083	-351.230
4	119.685.707	-27.923.694	46.671.988	-15.038.414	110.927	-46.722	0	0
5	156.323.547	-55.146.199	247.454.020	-116.695.712	6.978.098	-5.734.112	298.941	-298.950
Total	48.391.361.800	-1.504.233.277	764.646.610	-181.859.119	132.975.366	-6.295.209	10.590.662	-789.663

Cifras en pesos uruguayos

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2018						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	247.564.553	15.828.780				263.393.334
1B						
1C						
2A						
2B						
3						
4						
5						
Total	247.564.553	15.828.780				263.393.334

Cifras en pesos uruguayos

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2017						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	679.367.694	15.616.355				694.984.049
1B						
1C						
2A						
2B						
3						
4						
5						
Total	679.367.694	15.616.355	0	0	0	694.984.049

Cifras en pesos uruguayos

OPERACIONES DE CRÉDITOS REESTRUCTURADAS				
Colocaciones reestructuradas	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2018	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/17	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/17
Créditos vigentes	377	461	3.061.182.000	2.686.970.779
Créditos vencidos	16	19	94.929.550	99.422.636
TOTAL	393	480	3.156.111.550	2.786.393.415

Cifras en pesos uruguayos

COLATERALES DE PRÉSTAMOS						
Colaterales	Computable al 31/12/2018	No computable al 31/12/2018	Computable al 31/12/2017	No computable al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Prenda de depósitos de dinero en efectivo						
Prenda de depósitos de valores públicos nacionales						
Prenda de derechos crediticios por venta de bienes o servicios al Estado						
Prenda de depósitos de valores públicos no nacionales						
Prenda de depósitos de valores privados						
Prenda con desplazamiento de mercaderías de fácil realización						
Prenda de vehículos de carga y de vehículos habilitados para transporte de pasajeros						
Prenda de ovinos, bovinos, equinos y porcinos						
Prenda de bosques con destino a la producción de madera o celulosa						
Prenda sobre maquinaria agrícola						
Otras prendas						
Hipoteca sobre inmuebles	47.710.816.472	34.591.425.668	45.450.857.466	26.526.509.689	82.302.242.141	71.977.367.155
Fideicomisos de garantía constituidos en el país a los que sean transferidos los bienes antes detallados						
Maquinaria agrícola, vehículos de carga y vehículos habilitados para transporte de pasajeros otorgados en arrendamiento financiero						
Cesiones en garantía sobre depósitos de dinero en efectivo y valores						
Finanzas solidarias, cartas de crédito standby y garantías independientes a primera demanda otorgadas por bancos del exterior						
Cesiones de créditos documentarios irrevocable y letras de cambio avaladas por bancos del exterior						
Créditos amparados por Fondos de Garantía						
Otras garantías	0	3.375.028.811	0	3.438.125.504	3.375.028.811	3.438.125.504

Cifras en pesos uruguayos

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO al 31/12/2018						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos vigentes al sector no financiero	1.504.233.277	1.249.517.958	903.380.440	0	145.456.909	1.995.827.703
Créditos diversos	6.295.209	8.578.814	7.262.928	0	-537.431	7.073.665
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	71.436.829	122.062.002	67.342.021	0	-65.357.370	60.799.440
Créditos en gestión	12.083.922	33.496.972	18.241.345	0	-19.365.630	7.973.918
Créditos morosos	98.338.368	76.812.878	64.573.164	272.801.500	263.685.719	101.462.301
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	789.659	273.110	393.247	0	67.424	736.946
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.286.433.965	0	0	0	1.787.130	1.288.221.096
Totales	2.979.611.228	1.490.741.735	1.061.193.146	272.801.500	325.736.752	3.462.095.068

Cifras en pesos uruguayos

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO AL 31/12/2017						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos vigentes al sector no financiero	1.657.336.190	654.949.136	888.086.840	0	80.034.791	1.504.233.277
Créditos diversos	3.170.398	13.934.147	10.787.869	0	-21.467	6.295.209
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	158.709.471	239.620.187	328.030.412	0	1.137.583	71.436.829
Créditos en gestión	30.456.270	65.294.651	86.452.480	0	2.785.480	12.083.922
Créditos morosos	173.322.051	94.633.262	150.259.909	118.271.067	98.914.031	98.338.368
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	13.153	1.671.418	912.195	0	17.283	789.659
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.286.676.455	0	0	0	-242.490	1.286.433.965
Totales	3.309.683.988	1.070.102.801	1.464.529.706	118.271.067	182.625.212	2.979.611.228

Cifras en pesos uruguayos

A continuación, se expone información referente a la concentración de riesgos:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	125.294.446	0,22%	0	1,69%	0	0,00%	125.294.446	0,24%
50 Mayores riesgos	431.022.033	0,81%	0	2,06%	0	0,00%	431.022.033	0,83%
100 Mayores riesgos	738.810.570	1,40%	15.626.744	5,39%	0	0,00%	754.437.314	1,46%
Total de la cartera	51.371.823.841	100%	727.802.416	100%	7.804.171	100%	52.107.430.428	100%

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2017								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	119.612.537	0	0	0	0	0	119.612.537	0,24%
50 Mayores riesgos	397.361.780	0	16.023.683	0	0	0	413.385.462	0,84%
100 Mayores riesgos	687.061.045	0	36.568.051	0	0	0	723.629.096	1,47%
Total de la cartera	48.391.361.800	1	764.646.610	1	10.590.662	1	49.166.599.071	100%

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vencidos	Diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Saldo al 31/12/2018
Sector Público	7.372.851	0	126.539.968		133.912.818
Agropecuario					0
Industria manufacturera					0
Construcción					0
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenamiento y comunicaciones					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	51.364.450.990	727.802.416		7.804.171	52.100.057.577
Otros			39.068.847		39.068.847
Total	51.371.823.841	727.802.416	165.608.815	7.804.171	52.273.039.243

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vencidos	Diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Saldo al 31/12/2017
Sector Público	6.976.450	0	110.848.887		117.825.336
Agropecuario					0
Industria manufacturera					0
Construcción					0
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenamiento y comunicaciones					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	48.384.385.340	764.646.610		10.590.662	49.159.622.612
Otros			22.126.480		22.126.480
Total	48.391.361.790	764.646.610	132.975.367	10.590.662	49.299.574.428

Cifras en pesos uruguayos

2) Riesgo de liquidez

A continuación, se proporciona información referente a la liquidez del banco:

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2018 (*)				
Concepto	Operaciones que vencen en un plazo:			Total
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de tres años	
Créditos vigentes SF	263.393.334	0	0	263.393.334
Créditos vigentes SNF	295.331.460	2.009.628.023	48.468.547.724	50.773.507.208
Total	558.724.794	2.009.628.023	48.468.547.724	51.036.900.541
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	15.674.351.770	0	14.144.956.393	29.819.308.164
Total	15.674.351.770	0	14.144.956.393	29.819.308.164

(*) Solamente se incluyen capitales. Cifras en pesos uruguayos

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2017 (*)				
Concepto	Operaciones que vencen en un plazo:			Total
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de tres años	
Créditos vigentes SF	694.984.049	0	0	694.984.049
Créditos vigentes SNF	399.922.318	2.137.219.994	45.339.586.190	47.876.728.502
Total	1.094.906.367	2.137.219.994	45.339.586.190	48.571.712.551
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	17.128.347.528	1.213.761.300	9.377.206.081	27.719.314.909
Total	17.128.347.528	1.213.761.300	9.377.206.081	27.719.314.909

(*) Solamente se incluyen capitales. Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	519.786.741	3,40%		
50 mayores depositantes	839.519.015	5,48%		
100 mayores depositantes	1.075.978.552	7,03%		
Total de Depósitos	15.307.369.462	100%	2.144.743	100%

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2017				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	579.053.480	3,98%		
50 mayores depositantes	885.696.030	6,09%		
100 mayores depositantes	1.111.352.592	7,64%		
Total de Depósitos	14.536.322.390	100%	1.477.056	100%

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2018			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina			
Brasil			
EEUU			
Otros		2.144.743	2.144.743

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2017			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina			
Brasil			
EEUU			
Otros		1.477.056	1.477.056

Cifras en pesos uruguayos

3) Riesgo de mercado

A continuación, se presenta información relativa a la duración de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable, discriminando por moneda relevante:

	Cartera en Moneda Origen	Cartera en pesos	YTM	Duración	Duración Modificada
UI	540.701.431	2.177.404.661	3,01%	2,790	2,708
UYP	7.478.387.682	7.478.387.682	9,31%	0,245	0,224
		9.655.792.344			0,784

Cifras en pesos uruguayos

El banco no tiene concretadas operaciones a tasas que deban ser revisadas. Las tasas pactadas por el banco son fijas en todos los casos.

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable del banco al 31 de diciembre de 2018:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a pesos uruguayos
Dólares americanos	8.615.446	15.765.703	-7.150.257	-231.596.831
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-231.596.831
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	8.184.082.559	4.723.428.427	3.460.654.132	13.936.054.190
UR	17.400.911	9.396.092	8.004.819	8.767.837.865
Total				22.703.892.056

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable del banco al 31 de diciembre de 2017:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a pesos uruguayos
Dólares americanos	8.282.109	5.840.379	2.441.730	70.233.928
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				70.233.928
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	7.735.680.968	3.954.530.338	3.781.150.630	14.094.238.972
UR	19.648.858	11.863.155	7.785.703	7.949.514.321
Total				22.043.753.293

35. FIDEICOMISOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS

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

36. HECHOS POSTERIORES

No se produjeron hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que por su relevancia justifiquen ser informados.

Los presentes estados financieros han sido aprobados para su emisión por parte del Directorio con fecha 27 de marzo de 2019.



Soledad Carreres
Gerente de División Contaduría



Rosario González
Gerente de Finanzas y Administración



Álvaro Carella
Gerente General



Ana Salveraglio
Presidente

Ref:26/52/03-19

DICTAMEN DE LOS AUDITORES

Señores Directores de
BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
Presente

Hemos auditado del Estado de Situación Financiera Separado del Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2018, los Estados Separados de Resultados, de Otros Resultados Integral, de Flujo de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha, y sus notas explicativas 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 (BHU) 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 Banco Central del Uruguay. 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 informe de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros separados, leídos junto con sus notas explicativas, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación patrimonial y financiera del Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2018, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de acuerdo con normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el Banco Central del Uruguay.

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 Banco Central del Uruguay, en su Comunicación N° 2017/247, la que recoge la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera con ciertas limitaciones y apartamientos aplicables para instituciones de intermediación financiera reguladas por el Banco Central del Uruguay. No han sido determinadas ni cuantificadas las diferencias que eventualmente podrían surgir entre estos estados financieros y aquéllos que pudieran formularse de acuerdo con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en forma integral.

Como se expone en las notas 3.1 y 3.2, las cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017 han sido determinadas en aplicación del nuevo marco de normas contable aplicable a partir del presente ejercicio y por tal motivo difieren de las expuestas en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Montevideo, 27 de marzo de 2019.

CROWE



Alexandra Moyal
Contadora Pública
N° CJPPU 47.358

Timbres profesionales debitados por el Banco Central del Uruguay

Contenido parte 2

- Estado de Situación Financiera Consolidado comparativo
- Estado de Resultados Consolidado comparativo
- Estado del Resultado Integral Consolidado comparativo
- Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
- Estado de Flujo de Efectivo Consolidado comparativo
- Notas a los Estados Financieros Consolidado
- Informe de Auditoria

Estado de Situación Financiera Consolidado comparativo (*)

(cifras en pesos uruguayos)

	31/12/2018	31/12/2017
1. ACTIVOS	61.702.589.639	57.495.191.386
1.1. Caja y otros disponibles	115.559.746	145.009.378
1.1.1. Monedas y billetes	74.640.925	72.159.283
1.1.2. Instituciones financieras	40.918.820	72.850.095
1.1.3. Otros	0	0
1.2. Banco Central del Uruguay	226.270.491	620.675.710
1.2.1. Disponible	210.441.711	611.356.960
1.2.2. Plazo	15.828.780	9.318.750
1.3. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
1.3.1. Instrumentos de deuda	0	0
1.3.2. Créditos	0	0
1.3.3. Instrumentos de patrimonio	0	0
1.3.4. Derivados de negociación	0	0
1.3.5. Otros	0	0
1.3.6. Prestados o en garantía	0	0
1.4. Costo amortizado	49.933.562.895	47.469.916.014
1.4.1. Créditos por intermediación financiera sector financiero	0	0
1.4.2. Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	49.933.562.895	47.469.916.014
1.4.3. Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	0	0
1.4.4. Instrumentos de deuda	0	0
1.4.5. Prestados o en garantía	0	0
1.5. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	9.655.792.344	7.935.344.625
1.5.1. Instrumentos de deuda	9.655.792.344	7.935.344.625
1.5.2. Créditos	0	0
1.5.3. Otros	0	0
1.5.4. Prestados o en garantía	0	0
1.6 Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0
1.6.1. Instrumentos de deuda	0	0
1.6.2. Créditos	0	0
1.6.3. Otros	0	0
1.6.4. Prestados o en garantía	0	0
1.7. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	4.126.485	3.162.921
1.7.1. Instrumentos de patrimonio	4.126.485	3.162.921
1.7.2. Prestados o en garantía	0	0
1.8. Derivados de cobertura	0	0
1.9. Activos no corrientes en venta	159.499.967	105.323.078
1.10. Participaciones	0	0
1.10.1. Asociadas	0	0
1.10.2. Negocios conjuntos	0	0
1.10.3. Subsidiarias	0	0
1.11. Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	0	0
1.12. Activo material	1.248.681.172	1.081.195.991
1.12.1. Propiedad, planta y equipo	1.054.197.573	948.822.993
1.12.2. Otros	194.483.599	132.372.998
1.13. Activo intangible	0	0
1.13.1. Plusvalía	0	0
1.13.2. Otros activos intangibles	0	0
1.14. Activos fiscales	199.841.376	7.308.214
1.14.1. Corrientes	168.556.694	7.308.214
1.14.2. Diferidos	31.284.682	0
1.15. Créditos diversos	159.255.163	127.255.455
1.16. Otros activos	0	0

	31/12/2018	31/12/2017
2. PASIVOS	32.869.701.603	30.625.297.358
2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado	29.658.621.238	27.544.754.371
2.1.1. Banco Central del Uruguay	0	0
2.1.2. Depósitos sector financiero	0	0
2.1.3. Depósitos sector no financiero privado	15.148.827.279	14.363.238.907
2.1.4. Depósitos sector no financiero público	3.330.308.697	3.833.590.277
2.1.5. Débitos representados por valores negociables	11.179.485.261	9.347.925.187
2.1.6. Otros	0	0
2.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
2.2.1. Débitos representados por valores negociables	0	0
2.2.2. Depósitos	0	0
2.2.3. Derivados de negociación	0	0
2.2.4. Posición corta en valores	0	0
2.2.5. Otros	0	0
2.3. Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0
2.3.1. Depósitos	0	0
2.3.2. Débitos representados por valores negociables	0	0
2.3.3. Otros	0	0
2.4. Otros pasivos financieros	736.946	789.659
2.4.1. Provisiones por garantías financieras	0	0
2.4.2. Provisiones por otros compromisos contingentes	736.946	789.659
2.4.3. Otros	0	0
2.5. Derivados de cobertura	0	0
2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta	0	0
2.7. Otras provisiones	2.648.304.782	2.131.161.006
2.7.1. Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	190.650.972	49.867.995
2.7.2. Para impuestos	0	0
2.7.3. Provisiones estadísticas y generales	1.288.221.096	1.286.433.965
2.7.4. Otras	1.169.432.714	794.859.046
2.8. Pasivos fiscales	14.663.288	223.038.798
2.8.1. Corrientes	14.663.288	213.657.449
2.8.2. Diferidos	0	9.381.348
2.9. Otros pasivos	547.375.349	725.553.524
2.10. Obligaciones emitidas no negociables	0	0
2.10.1. Pasivos subordinados	0	0
2.10.2. Acciones preferidas	0	0
2.10.3. Capital reembolsable a la vista	0	0
2.10.4. Instrumentos subordinados convertibles en acciones	0	0
3. PATRIMONIO	28.832.888.037	26.869.894.028
3.1. Fondos Propios	28.084.110.703	26.279.374.490
3.1.1. Capital integrado	29.191.000.000	29.191.000.000
3.1.2. Aportes a capitalizar	0	0
3.1.3. Primas de emisión	0	0
3.1.4. Otros instrumentos de capital	0	0
3.1.5. (Valores propios)	0	0
3.1.6. Reservas	7.676.788	7.676.788
3.1.7. Resultados acumulados	-2.834.836.396	-5.277.728.404
3.1.8. Resultado del ejercicio	1.720.270.311	2.358.426.106
3.1.9. (Anticipos de resultados)	0	0
3.2. Ajustes por valoración	748.777.333	590.519.539
3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	2.576.555	1.612.991
3.2.2. Coberturas de los flujos de efectivo	0	0
3.2.3. Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	0	0
3.2.4. Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0	0
3.2.5. Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
3.2.6. Superávit por revaluación	994.431.687	751.940.602
3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-21.574.531	18.219.298
3.2.8. Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	1.704.318	0
3.2.9. Otros	-228.360.695	-181.253.353

(*) Las cifras comparativas se presentan de acuerdo a lo expresado en la nota 3.2.

Estado de Resultados Consolidado comparativo (*)

(cifras en pesos uruguayos)

		31/12/2018	31/12/2017
	OPERACIONES CONTINUAS		
4.	Ingresos por intereses y reajustes	7.308.217.392	6.826.638.592
5.	Gastos por intereses y reajustes	-2.447.030.339	-2.279.009.252
6.	Remuneración de capital reembolsable a la vista	0	0
	Margen financiero bruto	4.861.187.053	4.547.629.340
7.	Deterioro de activos financieros	-428.352.839	403.983.675
8.	Recuperación de créditos castigados	115.929.702	143.063.151
	Margen financiero	4.548.763.916	5.094.676.165
9.	Comisiones ganadas	231.442.545	276.708.454
10.	Comisiones perdidas	-388.063	-718.854
	Margen por servicios	231.054.482	275.989.600
11.	Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	66.082.541	-4.317.183
12.	Rendimiento de instrumentos de capital	0	0
13.	Resultados de operaciones financieras	116.728.182	1.082.587
14.	Diferencias de cambio por valuación	-4.875.996	1.261.281
15.	Diferencias de cambio por operaciones	16.796.378	14.703.442
	Resultado Bruto	4.974.549.504	5.383.395.892
16.	Gastos de personal	-894.860.153	-1.018.421.996
17.	Gastos Generales	-1.566.840.799	-1.096.987.352
18.	Otros resultados operativos	0	68.276
	Resultado Operativo	2.512.848.553	3.268.054.820
19.	Deterioro de activos no financieros	-1.195.749	-9.556.769
20.	Ganancia por combinaciones de negocios en términos ventajosos	0	0
21.	Resultados de activos no corrientes en venta	22.840.827	73.440.788
22.	Otros resultados	-37.350.545	10.505.905
	Resultados de operaciones continuas antes de impuestos	2.497.143.086	3.342.444.744
23.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones continuas	-776.872.775	-984.018.637
	Resultados de operaciones continuas después de impuestos	1.720.270.311	2.358.426.106
	OPERACIONES DISCONTINUADAS	0	0
24.	Resultados de operaciones discontinuadas antes de impuestos	0	0
25.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones discontinuas	0	0
	Resultados de operaciones discontinuadas después de impuestos	0	0
	Resultado del ejercicio	1.720.270.311	2.358.426.106

(*) Las cifras comparativas se presentan de acuerdo a lo expresado en la nota 3.2.

Estado de Resultado Integral Consolidado comparativo (*)

(cifras en pesos uruguayos)

	31/12/2018	31/12/2017
A) RESULTADO DEL EJERCICIO	1.720.270.311	2.358.426.106
B) OTRO RESULTADO INTEGRAL	158.257.795	-116.561.127
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	198.051.624	-126.098.978
Superávit por revaluación	242.491.084	-92.903.253
Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	1.704.318	0
Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	963.563	734.106
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	-47.107.341	-33.929.832
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	-39.793.830	9.537.851
Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0	0
Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-39.793.830	9.537.851
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	0	0
Coberturas de los flujos de efectivo	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	0	0
C) RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	1.878.528.106	2.241.864.979

(*) Las cifras comparativas se presentan de acuerdo a lo expresado en la nota 3.2.

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado

(cifras en pesos uruguayos)

	FONDOS PROPIOS					AJUSTES POR VALORACIÓN						TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital intergrado	Reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	TOTAL FONDOS PROPIOS	Intrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	Superávit por revaluación	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	Otros	TOTAL AJUSTES POR VALORACIÓN	
1. - Saldo inicial	29.191.000.000	7.676.788	-5.575.716.568	2.337.552.450	25.960.512.670	0	0	18.219.298	0	0	18.219.298	25.978.731.968
1.1 - Ajustes por cambios de políticas contables	0	0	297.988.164	20.873.656	318.861.820	1.612.991	751.940.602	0	0	-181.253.353	572.300.240	891.162.060
1.2 - Ajustes por errores	0	0		-2.571.402	-2.571.402	0	0	0	0	0	0	-2.571.402
2. - Saldo inicial ajustado	29.191.000.000	7.676.788	-5.277.728.404	2.355.854.704	26.276.803.088	1.612.991	751.940.602	18.219.298	0	-181.253.353	590.519.539	26.867.322.626
3. - Resultado Integral Total	0	0	2.355.854.704	-635.584.393	1.720.270.311	963.563	242.491.084	-39.793.830	1.704.318	-47.107.341	158.257.795	1.878.528.106
3.1 - Resultado del ejercicio	0	0	2.362.529.445	-635.584.393	1.720.270.311	0	0	0	0	0	0	1.720.270.311
3.2 - Otro resultado integral	0	0	0	0	0	963.563	242.491.084	-39.793.830	1.704.318	-47.107.341	158.257.795	158.257.795
4. - Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	87.037.305	0	87.037.305	0	0	0	0	0	0	87.037.305
4.1 - Aumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2 - Reducciones de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 - Conversión de pasivos financieros en capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.9 - Dividendos en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.10 - Otros traspasos entre partidas de patrimonio neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.11 - Pagos con instrumentos de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	0	0	87.037.305	0	87.037.305	0	0	0	0	0	0	87.037.305
5. - Saldo final	29.191.000.000	7.676.788	-2.834.836.396	1.720.270.311	28.084.110.703	2.576.555	994.431.687	-21.574.531	1.704.318	-228.360.695	748.777.333	28.832.888.037

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado comparativo (*)

(cifras en pesos uruguayos)

	31/12/2018	31/12/2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-1.314.292.475	-3.100.260.445
1. Resultado del ejercicio	1.720.270.311	2.358.426.106
2. Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación	-425.290.883	-1.777.434.840
2.1. Amortización	54.624.218	47.913.995
2.2. Diferencias de cambio	4.875.996	-1.261.281
2.3. Impuesto a las ganancias	776.872.775	984.018.637
2.4. Deterioro de activos financieros	428.352.839	-403.983.675
2.5. Deterioro de activos no financieros	1.195.749	9.556.769
2.6. Intereses de instrumentos de deuda a costo amortizado	0	0
2.7. Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	0	0
2.8. Otros ajustes	-1.691.212.459	-2.413.679.287
3. (Aumento) disminución neto de los activos de operación	-1.546.941.720	-2.873.854.587
3.1. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
3.2. Costo amortizado (excepto instrumentos de deuda)	690.370.678	1.523.419.007
3.3. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	-1.720.469.822	-4.578.584.429
3.4. Opción valor razonable	0	0
3.5. Otros activos de operación	-516.842.576	181.310.835
4. Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación	19.960.530	-71.947.633
4.1. Pasivos financieros a costo amortizado ¹	-1.003.377.921	-143.463.446
4.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
4.3. Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	0	0
4.4. Otros pasivos de operación	1.023.338.451	71.515.814
5. Cobros/pagos por impuesto a las ganancias	-1.082.290.714	-735.449.491
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	19.108.793	209.223.721
6. Pagos	-31.855.822	-13.759.102
6.1. Activos materiales	-31.855.822	-13.759.102
6.2. Activos intangibles	0	0
6.3. Participaciones	0	0
6.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	0	0
6.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	0	0
6.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0	0
6.7. Otros pagos relacionados con actividades de inversión	0	0
7. Cobros	50.964.615	222.982.823
7.1. Activos materiales	0	13.203
7.2. Activos intangibles	0	0
7.3. Participaciones	0	0
7.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	40.053.371	222.969.621
7.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	0	0
7.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0	0
7.7. Otros cobros relacionados con actividades de inversión	10.911.244	0
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	846.477.253	1.089.959.724
8. Pagos	-2.272.174.950	-142.065.075
8.1. Dividendos	0	0
8.2. Pasivos subordinados	0	0
8.3. Amortización de instrumentos de capital propio	0	0
8.4. Adquisición de instrumentos de capital propio	0	0
8.5. Otros pagos relacionados con actividades de financiación	-2.272.174.950	-142.065.075
9. Cobros	3.118.652.202	1.232.024.799
9.1. Pasivos subordinados	0	0
9.2. Integración de capital	0	0
9.3. Enajenación de instrumentos de capital propio	3.118.652.202	1.232.024.799
9.4. Otros cobros relacionados con actividades de financiación	0	0
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	18.341.548	-2.814.413
E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	-430.364.881	-1.803.891.413
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO ²	756.366.338	2.560.257.750
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO ²	326.001.457	756.366.338
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	74.640.925	72.159.283
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales	210.441.711	611.356.960
Otros activos financieros	40.918.820	72.850.095
(Sobregiros reintegrables a la vista)	0	0
Total efectivo y equivalentes al final del período	326.001.457	756.366.338

¹ Excepto Pasivos subordinados

² 1.1. Caja y otros disponibles + 1.2.1 BCU Disponible

(*) Las cifras comparativas se presentan de acuerdo a lo expresado en la nota 3.2.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

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). Constituye su domicilio en la Av. Daniel Fernández Crespo Nº 1508 en la ciudad de Montevideo. Actúa como empresa de intermediación financiera en la República Oriental del Uruguay, bajo el régimen legal establecido por el Decreto-Ley 15.322, de 17 de setiembre de 1982 y sus modificaciones posteriores. Los presentes estados se encuentran consolidados con la firma SADUF.

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. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del BHU se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y los criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU) en la Comunicación Nº 2017/247, con las instrucciones particulares que se detallan en el numeral 2.1.12.

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

2.1.1 Riesgos crediticios – Se aplican los numerales 1 y 2 del literal A de la Comunicación citada anteriormente, donde se disponen los criterios de clasificación, provisión y tratamiento de las garantías computables de los riesgos crediticios:

2.1.1.1 El numeral 1 prevé que los créditos serán dados de baja del Estado de Situación Financiera cuando hayan transcurrido los plazos establecidos para ser considerados morosos, o bien cuando se hayan otorgado quitas o transado con el deudor el desistimiento de acciones de recuperación del crédito o bien cuando las deudas hallan prescripto.

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

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

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

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

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

2.1.3 Reconocimiento de intereses de créditos ganados – De acuerdo al Anexo 5 no se reconocen en el Estado de Resultados las ganancias por devengamiento de intereses de los créditos clasificados en categorías 3, 4 y 5, salvo cuando se cobran en efectivo.

- 2.1.4** Inversiones en instrumentos de patrimonio – Se aplica el método de la participación según lo dispuesto en el numeral 7 del literal A.
- 2.1.5** Propiedad, planta y Equipo – Se valúan de acuerdo al modelo del costo, salvo los inmuebles que se miden a su valor razonable.
- 2.1.6** Propiedades de inversión – Se aplica el modelo del valor razonable.
- 2.1.7** Reconocimiento de instrumentos financieros – Las compras o ventas de activos financieros se reconocen aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación.
- 2.1.8** Deterioro de Activos no Financieros – Los créditos diversos se informan en el punto 1.15 del Estado de Situación Financiera (ESF) y se provisionan de acuerdo a la siguiente cadencia:

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

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

2.1.9 Activos no corrientes en venta y otros activos

El Banco posee una cartera de inmuebles recuperados en defensa de los créditos que garantizaban. Atento a la NE/4/2014/1016, se valúan por el modelo de revaluación, es decir por el valor neto de realización (VNR). En la nota NE/4/2017/2423 se fijó la política de que aquellos inmuebles cuya probabilidad de venta es muy baja y/o difícil de calcular en forma fiable su valor, deberán tener valor cero.

2.1.10 Activos financieros

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

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

2.1.11 Beneficios al Personal – se aplica la NIC 19.

2.1.12 Situaciones no previstas en el Plan de Cuentas del BCU

2.1.12.1 Tratamiento de los créditos reestructurados

De acuerdo a notas de la SSF de 3/1/2011 y 12/12/2011 se procedió a contabilizar y clasificar determinados créditos reestructurados aplicando los siguientes criterios:

Caso	Se contabilizaron en:
Créditos reestructurados antes de la implementación del SIGB (1/5/2008), con atrasos inferiores a 180 días al 30/6/2010 (activados o castigados al momento de la reestructura)	Rubros de créditos vigentes con una categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación 2017/247 (9 meses para créditos en moneda nacional)

Reestructuras efectuadas sobre créditos castigados después del 1/5/2008 y antes del 30/6/2010	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto
Reestructuras sobre créditos activos efectuadas a partir del 1/7/2010 y que hubieren ameritado una clasificación 4 o 5	Dentro de rubros de créditos vigentes con categoría 3 siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación 2017/247
Reestructuras efectuadas a partir del 1/7/2010 sobre créditos en cuentas de orden (castigados)	Dentro de rubros de créditos vigentes o vencidos el que corresponda, siguiendo el criterio de cumplimiento y constituyendo provisión genérica en los rubros correspondientes por el valor neto contable de los mismos. En el caso de los créditos contabilizados como vigente se clasificaron en categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el ítem 4.2.2.4 del Anexo 1 de la Comunicación 2017/247

Los créditos reestructurados a partir de 19 de julio de 2011 fueron clasificados y categorizados aplicando el Anexo 1 del marco contable vigente.

De acuerdo a la nota del BCU NE/4/2014/1031, la categoría de riesgo de las operaciones de crédito problemáticas reestructuradas, a la que podrá acceder el deudor se determinará en función del porcentaje de amortización del saldo de la deuda en UR al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo al siguiente cuadro:

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

2.1.12.2 Cálculo de provisiones – A los efectos del cálculo de las provisiones, el Banco considera el valor de las garantías hipotecarias y de los inmuebles prometidos en venta.

Para la constitución de las provisiones, los valores de garantías considerados fueron de dos tipos:

- Tasaciones efectivamente realizadas.
- En los casos que no se dispuso de tasación actualizada ésta se determinó en función de un modelo estadístico. Por resolución de la S.I.I.F. de 15 de diciembre de 2005, se autorizó al Banco a utilizar métodos estadísticos para actualizar los valores de tasación. En base a esa autorización se utilizó un método estadístico desarrollado por el Instituto de Estadística de la Facultad de Ciencias Económicas y Administración. El modelo se aplicó por última vez sobre los valores al 30.11.17.

Para aquellos créditos que por limitaciones de información no pudieron ligarse con su respectivo valor de tasación, se asignó un valor de tasación nulo.

2.2 Cambios en las estimaciones contables y errores

No se realizaron cambios en las estimaciones contables, ni se han realizado correcciones de errores de períodos anteriores, salvo por el cambio normativo descrito en la nota 3.1.

3. HECHOS RELEVANTES

3.1 Explicaciones de la transición hacia el nuevo marco normativo

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

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

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

	Nota	01/01/2018		
		Marco normativo anterior	Efecto aplicación Comunicación 2017/247	Marco normativo actual
1. ACTIVOS		57.038.208.694	456.982.693	57.495.191.386
1.1. Caja y otros disponibles		145.009.378	0	145.009.378
1.2. Banco Central del Uruguay		620.675.710	0	620.675.710
1.3. Cartera a valor razonable con cambios en resultados		0	0	0
1.4. Costo amortizado		47.469.916.014	0	47.469.916.014
1.5. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral		7.935.344.625	0	7.935.344.625
1.6. Opción valor razonable con cambios en resultados		0	0	0
1.7. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral		3.162.921	0	3.162.921
1.8. Derivados de cobertura		0	0	0
1.9. Activos no corrientes en venta	(a)	55.743.222	49.579.856	105.323.078
1.10. Participaciones			0	0
1.11. Activos por planes de beneficios def. y otras oblig. a lp		0	0	0
1.12. Activo material	(a),(e)	673.793.155	407.402.836	1.081.195.991
1.13. Activo intangible		0	0	0
1.14. Activos fiscales		7.308.214	0	7.308.214
1.15. Créditos diversos		127.255.455	0	127.255.455
1.16. Otros activos		0	0	0
2. PASIVOS		31.059.476.725	-434.179.367	30.625.297.358
2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado	(c),(d)	27.988.315.086	-443.560.715	27.544.754.370
2.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados		0	0	0
2.3. Opción valor razonable con cambios en resultados		0	0	0
2.4. Otros pasivos financieros		789.659	0	789.659
2.5. Derivados de cobertura		0	0	0
2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta		0	0	0
2.7. Otras provisiones		2.131.161.006	0	2.131.161.006
2.8. Pasivos fiscales	(g)	213.657.449	9.381.348	223.038.797
2.9. Otros pasivos		725.553.525	0	725.553.525
2.10. Obligaciones emitidas no negociables		0	0	0
3. PATRIMONIO		25.978.731.968	891.162.061	26.869.894.028
3.1. Fondos Propios		25.960.512.670	318.861.820	26.279.374.489
3.1.1. Capital integrado		29.191.000.000	0	29.191.000.000
3.1.6. Reservas		7.676.788	0	7.676.788
3.1.7. Resultados acumulados	(a,b,c,d,f,g)	-3.238.164.118	318.861.820	-2.919.302.299
3.1.8. Resultado del ejercicio		0	0	0
3.2. Ajustes por valoración		18.219.298	572.300.241	590.519.539
3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	(f)	0	1.612.991	1.612.991
3.2.6. Superávit por revaluación	(a),(e)	0	751.940.603	751.940.603
3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros		18.219.298	0	18.219.298
3.2.8 - Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos				
3.2.9. Otros	(g)	0	-181.253.353	-181.253.353

Cifras en pesos uruguayos

- Los inmuebles propiedad de la institución fueron ajustados de acuerdo a lo establecido en los puntos 2.1.6 y 2.1.9, lo cual implicó una disminución en el activo de \$ 179.528.371, un incremento en otros resultados integrales (ORI) por \$ 115.429.579 y una disminución de los resultados acumulados por \$ 294.957.909.
- Fueron eliminados los efectos de los ajustes por inflación efectuados en ejercicios anteriores lo cual implicó un movimiento en rubros de patrimonio de \$ 19.620.453.326.
- Se ajustó la emisión de OHR a su costo amortizado, lo cual implicó una disminución del pasivo por \$ 386.252.622 y un incremento de los resultados acumulados por idéntico importe.

- d) Se ajustaron las Obligaciones Negociables emitidas a su costo amortizado, lo cual implicó una disminución del pasivo por \$ 57.308.094 y un incremento de los resultados acumulados por igual monto.
- e) Se ajustaron los rubros de propiedad, planta y equipo de acuerdo a lo establecido en el punto 2.1.5, lo cual implicó un incremento de \$ 636.511.064 en el activo y en ORI.
- f) Los instrumentos de patrimonio se ajustaron de acuerdo a lo establecido en el punto 2.1.4, e implicaron un aumento de \$ 1.612.991 de ORI y una disminución de los resultados acumulados por igual importe.
- g) Según lo dispuesto por el nuevo marco normativo, el impuesto a la renta incluye el reconocimiento del impuesto diferido, lo que implicó un pasivo por impuesto diferido en BHU por \$ 9.381.348, una disminución en ORI por \$ 181.253.353 y un incremento de los resultados acumulados por \$ 171.872.005.

3.2 Estados comparativos

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 que se incluyen en el presente informe, fueron confeccionados de acuerdo al nuevo marco normativo sólo a efectos comparativos, de acuerdo a lo indicado en la nota 3.1.

4. SEGMENTOS DE NEGOCIO

El BHU ha identificado un único segmento de negocio, la actual Carta Orgánica le otorga un perfil de financiador de la adquisición o construcción de viviendas individuales para personas físicas. Actualmente se conceden créditos hipotecarios a personas o familias, créditos para refacción de vivienda sin garantía y préstamos para la reforma de vivienda con garantía hipotecaria.

Los ingresos de las actividades ordinarias procedentes de las distintas áreas geográficas en las que opera el BHU se agrupan en:

Área	Al 31/12/2018	Al 31/12/2017
Metropolitana	2.515.393.120	2.224.132.036
Interior	869.024.142	903.710.010
Total de Ingresos de actividades ordinarias	3.384.417.262	3.127.842.047

Cifras en pesos uruguayos

Los ingresos de las actividades ordinarias relacionados a intereses devengados de los 20 principales deudores de la institución en pesos uruguayos al 31 de Diciembre de 2018 es la siguiente:

Cliente	Intereses devengados por cliente	%
1	953.470,09	0,028%
2	446.288,98	0,013%
3	434.814,92	0,013%
4	787.443,14	0,023%
5	698.086,99	0,021%
6	676.985,87	0,020%
7	575.235,49	0,017%
8	169.052,00	0,005%
9	204.219,49	0,006%
10	70.117,34	0,002%
11	167.089,55	0,005%
12	237.142,46	0,007%
13	688.912,44	0,020%
14	594.172,63	0,018%
15	503.735,88	0,015%
16	566.637,15	0,017%
17	252.664,91	0,007%
18	470.281,11	0,014%
19	529.373,72	0,016%
20	528.765,78	0,016%
Total de Intereses devengados	<u>3.384.417.261,96</u>	

Los ingresos de las actividades ordinarias relacionados a intereses devengados de los 20 principales deudores de la institución en pesos uruguayos al 31 de Diciembre de 2017 es la siguiente:

Cliente	Intereses devengados por cliente	%
1	477.388,05	0,015%
2	598.129,49	0,019%
3	900.776,78	0,029%
4	288.850,87	0,009%
5	444.664,48	0,014%
6	177.753,74	0,006%
7	109.311,89	0,003%
8	1.012.592,65	0,032%
9	116.430,93	0,004%
10	150.602,30	0,005%
11	65.245,72	0,002%
12	748.585,62	0,024%
13	82.894,70	0,003%
14	659.742,62	0,021%
15	17.165,17	0,001%
16	87.434,74	0,003%
17	278.459,95	0,009%
18	182.040,10	0,006%
19	240.868,94	0,008%
20	202.337,97	0,006%
Total de Intereses devengados	<u>3.127.842.046,53</u>	

5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo informados en pesos uruguayos, en el Estado de Flujo de Efectivo Consolidado comprenden la integridad de las siguientes partidas del Estado de Situación Financiera Consolidado:

Concepto	31/12/2018	31/12/2017
Caja y otros disponibles		
- Monedas y billetes	74.640.925	72.159.283
- BCU	210.441.711	611.356.960
- Otros activos financieros	40.918.820	72.850.095
TOTAL	326.001.457	756.366.338

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Composición de los instrumentos financieros

La composición de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral al 31/12/2018 es la siguiente:

CARTERA A VALOR RAZONABLE		
CON CAMBIOS EN RESULTADOS	VALOR CONTABLE AL 31/12/2018	VALOR CONTABLE AL 31/12/2017
INSTRUMENTOS DE DEUDA		
Banco Central del Uruguay	0	0
Valores públicos nacionales	0	0
Valores públicos no nacionales	0	0
Valores privados nacionales	0	0
Valores privados no nacionales	0	0
INTERESES	0	0
Banco Central del Uruguay	0	0
Valores públicos nacionales	0	0
Valores públicos no nacionales	0	0
Valores privados nacionales	0	0
Valores privados no nacionales	0	0
TOTAL		
CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	VALOR CONTABLE AL 31/12/2018	VALOR CONTABLE AL 31/12/2017
INSTRUMENTOS DE DEUDA	9.473.937.023	7.792.768.929
Banco Central del Uruguay	7.313.641.248	7.748.999.733
Valores públicos nacionales	2.160.295.776	43.769.196
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
INTERESES	181.855.321	142.575.696
Banco Central del Uruguay	161.674.008	141.287.938
Valores públicos nacionales	20.181.313	1.287.758
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
TOTAL	9.655.792.344	7.935.344.625

Cifras en pesos uruguayos

Tanto el BHU como SADUF no poseen instrumentos de deuda valuados a valor razonable con cambio en resultados ni a costo amortizado y no cuentan con operativa de instrumentos financieros derivados.

La composición de los créditos al sector no financiero privado y público al 31/12/2018 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2018	Total residentes al 31/12/2017	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2018	Total no residentes al 31/12/2017	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2018	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2017
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	50.721.529.613	44.604.744	50.766.134.357	47.869.752.052	0	0	0	0	50.766.134.357	47.869.752.052
Intereses	592.518.936	5.797.697	598.316.633	514.633.298	0	0	0	0	598.316.633	514.633.298
Deterioro	-1.983.709.941	-4.744.912	-1.988.454.852	-1.497.256.827	0	0	0	0	-1.988.454.852	-1.497.256.827
Total	49.330.338.609	45.657.529	49.375.996.138	46.887.128.523	0	0	0	0	49.375.996.138	46.887.128.523
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	492.449.490	890.322	493.339.812	507.144.528	0	0	0	0	493.339.812	507.144.528
Intereses	3.705.977	0	3.705.977	1.948.289	0	0	0	0	3.705.977	1.948.289
Deterioro	-60.602.108	-197.332	-60.799.440	-71.436.829	0	0	0	0	-60.799.440	-71.436.829
Total	435.553.359	692.990	436.246.349	437.655.989	0	0	0	0	436.246.349	437.655.989
CRÉDITOS EN GESTIÓN										0
Capitales	38.461.758	0	38.461.758	42.381.098	0	0	0	0	38.461.758	42.381.098
Intereses	154.763	0	154.763	255.454	0	0	0	0	154.763	255.454
Deterioro	-7.973.918	0	-7.973.918	-12.083.922	0	0	0	0	-7.973.918	-12.083.922
Total	30.642.602	0	30.642.602	30.552.630	0	0	0	0	30.642.602	30.552.630
CRÉDITOS MOROSOS										0
Capitales	285.376.597	0	285.376.597	306.383.462	0	0	0	0	285.376.597	306.383.462
Intereses	666.274	0	666.274	436.542	0	0	0	0	666.274	436.542
Deterioro	-195.365.065	0	-195.365.065	-192.241.132	0	0	0	0	-195.365.065	-192.241.132
Total	90.677.806	0	90.677.806	114.578.872	0	0	0	0	90.677.806	114.578.872

Cifras en pesos uruguayos

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2018	Total residentes al 31/12/2017	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2018	Total no residentes al 31/12/2017	Total créditos con el SNF público al 31/12/2018	Total créditos con el SNF público al 31/12/2017
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	7.372.851	0	7.372.851	6.976.450	0	0	0	0	7.372.851	6.976.450
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	-7.372.851	0	-7.372.851	-6.976.450	0	0	0	0	-7.372.851	-6.976.450
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS EN GESTIÓN										
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS MOROSOS										
Capitales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Cifras en pesos uruguayos

Tanto el BHU como SADUF no tienen créditos con el sector financiero al 31/12/2018 y al 31/12/2017.

La composición de los depósitos del sector no financiero privado al 31/12/2018 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de depósito	Residentes		Total residentes al 31/12/18	Total residentes al 31/12/17	No residentes		Total no residentes al 31/12/18	Total no residentes al 31/12/17	Total depósitos del SNF privado al 31/12/18	Total depósitos del SNF privado al 31/12/17
	M/N	M/E			M/N	M/E				
Cuentas Corrientes										
Depósitos a la vista	11.131.429.226	10.510.067	11.141.939.292	10.552.933.924	2.144.743		2.144.743	1.430.959	11.144.084.036	10.554.364.882
Cajas de ahorro	3.805.330	0	3.805.330	3.657.389	0		0	46.097	3.805.330	3.703.486
Depósitos a plazo fijo	0	1.224.932	1.224.932	1.299.506					1.224.932	1.299.506
Otros	3.949.669.087	50.043.895	3.999.712.982	3.797.920.471					3.999.712.982	3.797.920.471
Intereses	0	0	0	5.950.563					0	5.950.563
Total	15.084.903.643	61.778.893	15.146.682.536	14.361.761.852	2.144.743	0	2.144.743	1.477.056	15.148.827.279	14.363.238.907

Cifras en pesos uruguayos

La composición de los depósitos del sector no financiero público al 31/12/2018 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO NACIONAL				
Tipo de depósito	M/N	M/E	Total al 31/12/18	Total al 31/12/17
Cuentas Corrientes				
Depósitos a la vista	1.328.491.691	35.322.267	1.363.813.958	2.013.349.617
Cajas de ahorro			0	0
Depósitos a plazo fijo	1.966.494.739		1.966.494.739	1.820.240.660
Otros				
Intereses				
Total	3.294.986.430	35.322.267	3.330.308.697	3.833.590.277

Cifras en pesos uruguayos

Tanto el BHU como SADUF no poseen depósitos con el sector financiero al 31/12/2018 y al 31/12/2017.

6.2 Instrumentos de patrimonio

La composición de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	% de participación en capital de sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	3.928.265	2.968.020	3,8462	Vinculada
Bolsa de Comercio S.A.	198.220	194.901	0,1465	Vinculada

Cifras en pesos uruguayos

Estos instrumentos se valúan de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2.1.4.

6.3 Transferencias a resultados de ORI

En el período informado se reconocieron ganancias por \$ 40.548.379 y pérdidas por \$ 80.342.208 correspondientes a la realización de inversiones en Letras de Regulación Monetaria.

6.4 Limitaciones a la libre disponibilidad de instrumentos financieros

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

Al 31 de diciembre de 2018 el depósito asciende a la suma de 2.500.000 unidades indexadas.

7. CONTABILIDAD DE COBERTURA

Ni el BHU ni SADUF cuentan con esta operativa.

8. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2018 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados				
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	9.655.792.344	9.655.792.344		
Opción valor razonable con cambios en resultados				
Resto de los activos a valor razonable				
TOTAL	9.655.792.344	9.655.792.344	0	0

Cifras en pesos uruguayos

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2017 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	7.935.344.625	7.935.344.625	0	0
Opción valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
Resto de los activos a valor razonable	0	0	0	0
TOTAL	7.935.344.625	7.935.344.625	0	0

Cifras en pesos uruguayos

Al 31 de diciembre 2018 y al 31 de diciembre de 2017, tanto el BHU como SADUF no poseen saldos de pasivos financieros valuados a valor razonable.

9. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

A continuación, se presentan las modificaciones que estos activos tuvieron en el período informado:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2017	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2018
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	93.354.213	172.296.237	-120.245.338	11.129.298	156.534.411
Bienes desafectados del uso	11.034.919		-11.034.919		-0
Otros activos en venta	933.946		-4.544.795	6.576.405	2.965.556
TOTAL	105.323.078	172.296.237	-135.825.052	17.705.704	159.499.967

(*) Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos. Cifras en pesos uruguayos.

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2016	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2017
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	159.622.342	93.354.214	-159.622.342	0	93.354.213
Bienes desafectados del uso	27.856.716	2.656.017	-18.635.225	-842.589	11.034.919
Otros activos en venta	0	933.946	0	0	933.946
TOTAL	187.479.058	96.944.177	-178.257.567	-842.589	105.323.078

(*) Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos. Cifras en pesos uruguayos.

Los bienes adquiridos en recuperación de créditos comprenden únicamente los que han sido incorporados en un período menor a un año. Dentro de otros activos en venta se incluyen los construidos por el BHU y otros inmuebles destinados a tal fin.

Los activos no corrientes en venta se encuentran valuados al valor neto de realización (VNR) al cierre del ejercicio según lo expresado en el punto 2.1.9. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere. Durante el período comprendido entre el 01/01/2018 y 31/12/2018 se han reconocido pérdidas por \$ 94.866 derivadas del ingreso de nuevas tasaciones. Durante idéntico período del 2017 se reconocieron pérdidas por \$2.547.725.

10. PARTICIPACIONES Y OTRAS PARTES RELACIONADAS

A) SUBSIDIARIAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

El banco es propietario del 100% de las acciones de DESARROLLOS URBANÍSTICOS FÉNIX S.A. (SADUF).

SADUF es una sociedad anónima cerrada, domiciliada en la República Oriental del Uruguay, que desde su inicio orientó su actividad en el desarrollo de actividades de promoción y desarrollo inmobiliario.

B) OTRAS PARTES RELACIONADAS

No existen otras partes relacionadas.

11. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En este período no hubo combinaciones de negocios.

12. ACTIVO INTANGIBLE

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

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los inmuebles figuran contabilizados a su valor revaluado al 31/12/2018 y comprenden los locales de casa central, sucursales y los apartamentos destinados a vivienda de Gerentes de Sucursales. El valor

revaluado es el valor razonable, deducidas las correspondientes amortizaciones acumuladas y deducido el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

El resto de los activos incluidos en propiedad, planta y equipo se encuentran valuados a su costo de adquisición, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La amortización inicia al mes siguiente en que el activo está disponible para su uso y se calcula por el método lineal, en función de la utilidad que se espere que cada grupo de activos definido aporte a la entidad, usando los siguientes porcentajes:

- Inmuebles 2%
- Muebles, útiles 10%
- Instalaciones 10%
- Material de transporte 20%
- Equipos de computación 20%
- Cajas de seguridad y tesoro 2%

En el período informado no hubo modificaciones respecto a las restricciones de titularidad de la propiedad planta y equipo, ni se afectaron nuevos bienes en garantía por el cumplimiento de obligaciones.

No hubo cambios en las estimaciones realizadas referentes a la propiedad, planta y equipo. Los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización de los activos se revisan y ajustan prospectivamente en cada cierre de ejercicio, en caso que sea requerido.

Para la determinación del valor razonable de los inmuebles al 31 de diciembre de 2018, se contrataron los servicios de un tasador independiente, quien determinó un valor total de los inmuebles de \$ 987.639.305. El superávit por revaluación generado en el ejercicio 2018 ascendió a \$ 149.141.125 y el total acumulado al 31 de diciembre de 2018 es de \$ 785.652.189. De haberse valuado a costo histórico el valor total de los inmuebles sería de \$ 252.001.475 (incluye reexpresión por IPC de los bienes en stock al 31/12/12 hasta esa fecha).

Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados a medida que se incurren, excepto cuando incrementan la vida útil, o la capacidad y eficiencia productiva del bien, caso en el cual se activan.

Un componente de propiedad, planta y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja ante su desafectación o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso. La ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo, calculada como la diferencia entre el valor neto de la disposición y el valor en libros del activo, se incluye en el estado de resultados.

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2018 se muestra en el siguiente cuadro:

	Saldo Inicial	Revaluación año	Aumentos	(Disminuciones)	Saldo Final Valor Bruto	(Saldo Inicial)	(Revaluación Año)	(Amortización Año)	Disminuciones	(Saldo Final Amortización Acumulada)	Saldo Final
Propiedad, Planta y Equipo											
Inmuebles	1.957.967.087	325.740.386	180.000	-46.068.753	2.237.818.720	-1.053.709.369	-176.599.260	-44.941.389	25.070.604	-1.250.179.414	987.639.305
Obras en curso	0				0	0				0	0
Muebles y útiles	108.884.137		2.097.805		110.981.942	-85.502.585		-3.571.414		-89.073.999	21.907.942
Instalaciones	0		25.249.879		25.249.879	0		0		0	25.249.879
Vehículos	9.841.395		0	-7.959.889	1.881.506	-8.743.850		-376.301	7.959.889	-1.160.262	721.244
Equipo de computación	99.292.277		4.328.139		103.620.416	-84.927.065		-5.585.976		-90.513.041	13.107.375
Caja de seguridad	7.456.910				7.456.910	-1.735.944		-149.138		-1.885.082	5.571.828
Mejoras en inmuebles arrendados	0					0					
Otros											

Cifras en pesos uruguayos

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2017 es la siguiente:

	Saldo Inicial	Revaluación año	Aumentos	(Disminuciones)	Saldo Final Valor Bruto	(Saldo Inicial)	(Revaluación Año)	(Amortización Año)	Disminuciones	(Saldo Final Amortización Acumulada)	Saldo Final
Propiedad, Planta y Equipo											
Inmuebles	1.911.974.005	49.673.699		3.680.617	1.957.967.087	- 1.018.632.153	- 55.664	- 38.688.967	- 3.667.414	- 1.053.709.369	904.257.718
Obras en curso											
Muebles y útiles	99.612.708		9.271.429		108.884.137	- 82.880.131		- 2.622.454		- 85.502.585	23.381.552
Instalaciones											
Vehículos	9.841.395				9.841.395	- 8.367.549		- 376.301		- 8.743.850	1.097.545
Equipo de computación	94.804.604		4.487.673		99.292.277	- 78.849.930		- 6.077.135		- 84.927.065	14.365.212
Caja de seguridad	7.456.910				7.456.910	- 1.586.806		- 149.138		- 1.735.944	5.720.966
Mejoras en inmuebles arrendados											
Otros											

Cifras en pesos uruguayos

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y OTRAS INVERSIONES

Las propiedades de inversión y otras inversiones tuvieron las siguientes modificaciones en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018 expresadas en pesos uruguayos:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2017	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2018
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	69.359.292	71.226.650	-61.152.834	38.072.135	117.505.244
Propiedades de inversión	63.013.706	20.998.149	-12.352.279	5.318.779	76.978.355
TOTAL	132.372.998	92.224.799	-73.505.113	43.390.914	194.483.599

(*) Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos. Cifras en pesos uruguayos.

Las modificaciones registradas en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2017 expresadas en pesos uruguayos fueron las siguientes:

Concepto	Saldo Inicial al 31/12/2016	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2017
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	133.495.989	69.359.292	-16.266.053	-117.229.936	69.359.292
Propiedades de inversión	71.003.209	28.104.748	-38.855.766	2.761.516	63.013.706
TOTAL	204.499.198	97.464.040	-55.121.820	-114.468.420	132.372.998

(*) Dentro de "Otros" se incluyen las variaciones por modificaciones en el valor de los activos. Cifras en pesos uruguayos.

Las propiedades de inversión se encuentran valuadas al valor razonable determinado a través de una tasación realizada por tasador independiente al cierre de cada ejercicio económico. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere. Durante el período comprendido entre el 01/01/2018 y 31/12/2018 se han reconocido pérdidas por \$ 3.055.713 derivadas del ingreso de nuevas tasaciones. Durante idéntico período del 2017 se ha reconocido pérdidas por \$5.766.052.

Los activos contabilizados en otras inversiones corresponden a la totalidad de bienes recuperados por el BHU y que tienen una antigüedad mayor a 1 año en el patrimonio del mismo. Estos bienes se encuentran valuados al valor neto de realización (VNR) al 31/12/2018 según lo expresado en el punto 2.1.9.

15. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	31/12/2018	31/12/2017
	\$	\$
Gasto por impuesto corriente		
Impuesto corriente	864.646.146	1.061.847.154
Gasto / (ingreso)	864.646.146	1.061.847.154
Impuesto diferido		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	-87.773.371	-77.828.517
Gasto / (ingreso)	-87.773.371	-77.828.517
Total Gasto / (Ingreso)	776.872.775	984.018.637
Cifras en pesos uruguayos		

15.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

	31/12/2018	31/12/2017
	\$	\$
Resultados antes de impuestos (pérdida)	2.497.143.086	3.342.444.744
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25% 624.285.771	817.179.891
Perdida por Impuesto al patrimonio	142.121.376	132.075.773
Renta no gravada y gastos asociados	6.268.908	0
Gastos no admitidos y otros	4.196.720	34.762.973
Impuesto a la renta	776.872.775	984.018.637
Cifras en pesos uruguayos		

15.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	Saldos iniciales 01/01/2018	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2018	Saldos iniciales 01/01/2017	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2017
Inmuebles	22.125.587	18.791.026	40.916.613	-6.748.326	28.873.913	22.125.587
Propiedad, planta y equipo	159.127.766	28.316.315	187.444.081	154.071.847	5.055.919	159.127.766
Previsiones no admitidas	0	0	0	0	0	0
Valores publicos nacionales	0	0	0	0	0	0
Débitos representados por valores negociables	0	0	0	0	0	0
Impuesto diferido reconocido en el patrimonio	181.253.353	47.107.341	228.360.694	147.323.521	33.929.832	181.253.353
Cifras en pesos uruguayos						

15.4 Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos correspondientes al impuesto a la renta diferido son atribuibles según el siguiente detalle al 31/12/2018 y al 31/12/2017:

	Al 31/12/2018	\$		Al 31/12/2017	\$	
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles	-28.526.565		-28.526.565	-59.026.493		-59.026.493
Propiedad, planta y equipo		148.195.396	148.195.396		126.696.320	126.696.320
Previsiones no admitidas	-257.038.010		-257.038.010	-165.068.663		-165.068.663
Valores publicos nacionales	-2.318.013		-2.318.013	-2.323.106		-2.323.106
Débitos representados por valores negociables		108.373.909	108.373.909		109.103.290	109.103.290
Ajustes valuación ME		28.601	28.601			0
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	-287.882.588	256.569.305	-31.284.682	-226.418.262	235.799.610	9.381.348
Cifras en pesos uruguayos						

15.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos iniciales	Reconocido en		Saldos finales		Saldos iniciales	Reconocido en		Saldos finales
	1/1/2018	Resultados	Patrimonio	31/12/2018		1/1/2017	Resultados	Patrimonio	31/12/2017
Inmuebles	-59.026.493	11.708.902	18.791.026	-28.526.565		-53.761.756	-34.138.651	28.873.913	-59.026.493
Propiedad, planta y equipo	126.696.320	-6.817.239	28.316.315	148.195.396		126.905.383	-5.264.982	5.055.919	126.696.320
Previsiones no admitidas	-165.068.663	-91.969.348	0	-257.038.010		-132.899.428	-32.169.234	0	-165.068.663
Valores publicos nacionales	-2.323.106	5.093	0	-2.318.013		589.060	-2.912.166	0	-2.323.106
Débitos representados por valores negocial	109.103.290	-729.381	0	108.373.909		109.167.570	-64.280	0	109.103.290
	0	28.601	0	28.601		0	0	0	0
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	9.381.348	-87.801.972	47.107.341	-31.284.682		50.000.830	-74.549.314	33.929.832	9.381.348

Cifras en pesos uruguayos

La NIC 12 establece que debe reconocerse un activo por impuesto diferido, siempre que se puedan compensar, con ganancias fiscales de ejercicios posteriores, pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, pero sólo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales cargar esas pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

La institución no prevé, para los siguientes ejercicios en sus proyecciones financieras, la ocurrencia de perdidas tales que no permitan la deducción del saldo.

16. ARRENDAMIENTOS

16.1 Arrendatarios

El banco ha realizado pagos por concepto de arrendamiento en el período informado de acuerdo al siguiente detalle:

Otras pérdidas operativas diversas MONEDA NACIONAL	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Alquiler de inmuebles	949.170	1.054.478
Alquiler de muebles	583.406	817.393
Equipos de telefonía y CCTV	10.304.592	11.424.584
UPS	596.936	305.500
TOTAL	12.434.102	13.601.955

Cifras en pesos uruguayos

Alquiler de inmuebles hace referencia a los locales de las sucursales y de las viviendas para personal superior de las sucursales (Gerentes). El alquiler de bienes muebles responde fundamentalmente a fotocopiadoras.

16.2 Arrendadores

El banco arrienda bienes inmuebles, cuyas condiciones se estipulan en cada uno de los contratos individuales. El monto total de arrendamientos cobrados por el banco que han sido reconocidos como ganancia en el Estado de Resultados, son los siguientes:

Otras ganancias operativas diversas MONEDA NACIONAL	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Alquiler de inmuebles	10.911.244	12.030.053
TOTAL	10.911.244	12.030.053

Cifras en pesos uruguayos

17. DÉBITOS REPRESENTADOS POR VALORES NEGOCIABLES

A continuación, se informan los instrumentos de deuda emitidos por la institución:

Concepto	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Certificados de depósitos sector financiero	0	0
Certificados de depósitos sector no financiero	7.493.231.081	5.646.309.978
Notas de crédito hipotecarias	0	0
Obligaciones negociables	1.436.920.887	1.335.276.108
Otros débitos representados por valores negociables	2.006.928.659	2.237.839.838
Acreeedores por intereses	242.404.635	128.499.264
Total	11.179.485.261	9.347.925.187

Cifras en pesos uruguayos

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

No se registraron saldos durante este período.

19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Los juicios y otras acciones legales han sido reconocidos como pasivo dentro del Estado de Situación Financiera Consolidado.

A continuación, se expone un detalle de los riesgos y compromisos contingentes:

	Saldo al 31/12/2018	Saldos al 31/12/2017
Riesgos contingentes	0	0
Garantías financieras por avales		
Otras garantías financieras		
Activos afectados a obligaciones de terceros		
Créditos documentarios emitidos		
Créditos documentarios confirmados		
Otros riesgos contingentes		
Compromisos contingentes	7.804.171	10.590.662
Líneas de crédito acordadas sector financiero		
Líneas de crédito acordadas sector no financiero	7.804.171	10.590.662
Préstamos a utilizar mediante tarjeta de crédito		
Otros compromisos contingentes		

Cifras en pesos uruguayos

20. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no se han emitido obligaciones subordinadas.

21. PATRIMONIO

Capital

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado, su capital integrado al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$29.191.000.000.

SADUF S.A. es una sociedad anónima cerrada, su capital integrado al 31 de diciembre de 2018 asciende a \$125.386.811 y mantiene aportes a capitalizar por \$120.000.000.

Reservas

El saldo de \$7.676.788 corresponde a la constitución de la reserva por exoneración para inversiones art. 447, ley 15.903.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Las políticas contables adoptadas para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias, son las siguientes:

- Los ingresos y gastos asociados a las principales operaciones y actividades del Banco se reconocen en función del principio de lo devengado, aplicando el método del interés efectivo, a excepción de los créditos clasificados en categoría 3 (deudores con capacidad de pago comprometida), 4 (deudores con capacidad de pago muy comprometida) y 5 (deudores irrecuperables), de acuerdo a lo mencionado en la nota 2.1.1. De acuerdo a las normas vigentes de Banco Central del Uruguay, cuando deba clasificarse una operación en alguna de las categorías mencionadas precedentemente, los productos financieros no percibidos, no se reconocen como ganancias por intereses, en su lugar se registran en cuentas regularizadoras de activo "Productos financieros en suspenso", tal como se detalla en nota 2.1.3.
- Los ingresos y gastos por comisiones son reconocidos en resultados, de acuerdo con su naturaleza, en la medida que se devengan.
- Los costos de transacción y cualquier otro gasto que se incurra en relación a los créditos otorgados, son imputados a resultados en el momento en que se concreta la operación.

23. INTERESES Y REAJUSTES

A continuación, se detallan los ingresos y gastos por concepto de intereses y reajustes:

	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Ingresos por intereses y reajustes		
Colocaciones Banco Central del Uruguay	108.838.355	111.300.295
Créditos sector financiero	17.943.625	13.069.418
Créditos sector no financiero	6.457.874.353	6.096.975.140
Créditos sector no financiero público	0	0
Instrumentos de deuda valor razonable	678.240.458	532.903.514
Instrumentos de deuda costo amortizado	0	0
Ganancias por reajustes de pasivo	45.320.602	70.468.087
TOTAL	7.308.217.392	6.824.716.455
Gastos por intereses y reajustes		
Obligaciones Banco Central del Uruguay	0	0
Depósitos sector financiero	-32.272	0
Depósitos sector no financiero privado	-1.111.723.624	-1.045.585.940
Depósitos sector no financiero público	-207.507.117	-181.575.072
Débitos representados por valores negociables sector financiero	0	0
Débitos representados por valores negociables sector no financiero privado	-1.009.651.821	-905.226.218
Débitos representados por valores negociables sector no financiero público	0	0
Pasivos subordinados	0	0
Otros	0	0
Pérdidas por reajuste de activo	-118.115.506	-146.622.022
TOTAL	-2.447.030.339	-2.279.009.252

Cifras en pesos uruguayos

Los intereses que no fueron reconocidos en el Estado de Resultados por encontrarse suspendidos, según lo establecido en el punto 2.1.3, ascendieron a \$ 279.759.292 en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018. Durante el año 2017 el monto por igual período ascendió a \$262.603.881.

24. RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL

En el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018 no se recibieron dividendos, al igual que en idéntico período del 2017.

25. COMISIONES

A continuación, se presentan los saldos en materia de comisiones ganadas y perdidas del período informado:

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017
COMISIONES GANADAS				
Administración de cuentas	0	0	0	0
Negocios rurales	0	0	0	0
Negocios con el exterior	0	0	0	0
Giros, transferencias y órdenes de pago	196.776	281.279	197.006	326.684
Tarjetas de crédito	0	0	0	0
Tarjetas de débito	0	0	0	0
Administración de valores	26.113.390	27.725.770	267.594	405.788
Custodia	0	0	0	0
Garantías otorgadas	0	0	0	0
Cajas de seguridad	0	0	0	0
Otras	204.431.343	247.649.199	236.435	319.734
TOTAL	230.741.509	275.656.248	701.036	1.052.206
COMISIONES PERDIDAS				
Negocios con el exterior	0	0	0	0
Corretajes	0	0	0	0
Negocios rurales	0	0	0	0
Otras	-387.765	-718.854	-297	0
TOTAL	-387.765	-718.854	-297	0

Cifras en pesos uruguayos

26. RESULTADOS DE OPERACIONES FINANCIERAS

A continuación, se presenta un detalle de los resultados de operaciones financieras generados en el período informado:

Concepto	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
Opción valor razonable	7.857.352	1.082.587
Ajustes de reclasificación	0	0
Otros	108.870.830	0
TOTAL	116.728.182	1.082.587

Cifras en pesos uruguayos

Dentro de Otros se incluye principalmente las ganancias derivadas de las operaciones de recompra de OHR con vencimiento final en 2029, realizada durante al año 2018.

27. DIFERENCIAS DE CAMBIO

Las diferencias de cambio generadas al cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Diferencias de cambio por valuación		
Activos	37.531.676	-1.582.214
Pasivos	-42.407.672	2.843.495
TOTAL	-4.875.996	1.261.281

	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/17
Diferencias de cambio por operaciones		
Ganancias	38.680.025	33.883.994
Pérdidas	-21.883.647	-19.180.552
TOTAL	16.796.378	14.703.442

Cifras en pesos uruguayos

28. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El BHU otorga los siguientes beneficios de largo plazo y post empleo a:

- Funcionarios: 30 días de licencia al cumplir 25 años de antigüedad,
- Afiliados a la ex caja colectiva (funcionarios BHU, funcionarios ANV Ley N° 18.125 y jubilados de ambos regímenes que opten por mantener afiliación): obsequio de 25 UR al cumplir 25 años de antigüedad en el sistema, subsidio de 15 UR por fallecimiento del funcionario/jubilado, subsidio de 15 UR por fallecimiento de familiares de primer grado de consanguinidad,
- Pago de emergencia móvil a jubilados BHU que integren el convenio de clínica médica, pago de reintegro de asistencia médica a cónyuges e hijos menores de 18 años y/o personas a cargo.

A continuación, se expone un detalle comparativo del pasivo y otros resultados integrales, expresados en moneda de origen, reconocidos al 31 de diciembre 2018 y 2017 respectivamente:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Provisión Licencia 25 años	UI	2.508.346	1.626.102
Provisión Caja Colectiva	UR	23.044	42.904
Provisión Beneficio emergencia móvil y reintegro asistencia médica	UI	38.567.000	34.902.514
Otros resultados Integrales - Beneficios empleados	Pesos	1.704.318	-

Los aportes al plan por parte de los beneficiarios en el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2018 y su comparativo equivalente en 2017, se detallan a continuación:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Aportes de empleados	Pesos	5.060.158	3.947.193

El saldo necesario para cubrir el pago de beneficios es aportado por la institución en el momento que se realizan los mismos.

Por otro lado, durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre 2017, se abonaron beneficios a los empleados según el siguiente detalle:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Beneficio por 25 años de aporte	Pesos	53.351	49.586
Partida por fallecimiento	Pesos	605.681	479.092
Pago emergencia móvil (*)	Pesos	1.713.538	908.608
Reintegro asistencia médica	Pesos	9.700.120	10.644.179
TOTAL	Pesos	12.072.690	12.081.465

Los principales supuestos actuariales utilizados en los cálculos comprenden: tasa de interés efectiva anual en UR de 1,5%, tabla de mortalidad anual según normativa BCU, sueldos ajustables por IPC, tasa de movilidad salarial real anual de 1,88%, única causal de decremento es el fallecimiento, edad de jubilación ambos sexos 62 años, pago de los beneficios último día del mes en que cumple causal.

29. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

En el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2018 no se realizaron pagos basados en acciones, de igual manera que en período comprendido entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2017.

30. GASTOS DE PERSONAL Y GENERALES

A continuación, se detallan los principales componentes de los referidos conceptos del Estado de Resultados:

Gastos de personal	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Remuneraciones	552.337.720	671.131.638
Remuneraciones a directores y síndicos	2.450.958	3.555.024
Beneficios monetarios y no monetarios	0	0
Participación en ganancias	0	0
Retribuciones basadas en acciones	0	0
Aportaciones a la seguridad social	340.071.474	343.735.334
Contribuciones a planes de beneficio post empleo	0	0
Otros	0	0
TOTAL	894.860.153	1.018.421.996

Gastos generales	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Amortizaciones	54.624.218	47.913.995
Seguros	9.270.207	2.180.316
Corretajes, giros, transferencias, órdenes de pagos y otros gastos	0	0
Impuestos, tasas y contribuciones	713.819.342	663.543.277
Alquiler de bienes inmuebles	949.170	1.054.478
Publicidad	15.826.495	14.935.954
Honorarios profesionales	54.552.339	57.256.478
Gastos de representación	2.255.183	1.845.838
Fondo de garantía de depósitos	24.871.440	22.513.488
Pérdidas por juicios	394.685.938	0
Otros	295.986.467	285.743.526
TOTAL	1.566.840.799	1.096.987.352

Cifras en pesos uruguayos

31. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El deterioro neto (constitución y desafectación) de valor de los activos no financieros reconocido en el período, se compone de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Contingencias	120.137	-775.681
Créditos diversos	-1.315.886	-8.781.088
TOTAL	-1.195.749	-9.556.769

Cifras en pesos uruguayos

La forma de cálculo para ambos conceptos surge de lo expuesto en la nota 34.1. Los créditos diversos se provisionan de acuerdo a la cadencia dada en la nota 2.1.8.

32. OTROS RESULTADOS

A continuación, se presentan los principales componentes por este concepto en el período:

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2018	SALDO AL 31/12/2017
Otros resultados	-42.159.518	4.282.676	4.808.973	6.223.229
Ganancias	92.474.652	236.559.324	4.835.953	6.759.662
Ganancias por créditos diversos	29.865	12.077.152	0	0
Ganancias por venta de bienes	0	0	0	0
Ganancias por gastos a recuperar	0	0	0	0
Otras ganancias operativas diversas	29.865	12.077.152	0	0
Rentas	10.911.244	0	0	0
Otras ganancias diversas	81.533.543	224.482.171	4.835.953	6.759.662
Grupos de ahorro previo (bienes entregados)	0	0	0	0
Pérdidas	-134.634.170	-232.276.648	-26.980	-536.433
Pérdidas por venta de bienes	0	0	0	0
Pérdidas por obligaciones diversas	-33.512.226	-28.202.938	0	0
Gastos de organización	0	0	0	0
Grupos de ahorro previo (costo de los bienes entregados)	0	0	0	0
Otras pérdidas diversas	-101.121.944	-204.073.710	-26.980	-536.433

Cifras en pesos uruguayos

33. OPERACIONES DISCONTINUADAS

Durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2018 no hubo resultados asociados a operaciones discontinuadas, al igual que durante el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2017.

34. RIESGOS QUE SURGEN DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Banco Hipotecario del Uruguay cuenta con un esquema de gerenciamiento y control formalizado para la administración de los riesgos.

Los riesgos asociados a los instrumentos financieros son los riesgos de crédito, de mercado (tasa de interés estructural, tasa de interés de cartera de valores, de bienes raíces y de tipo de cambio) y de liquidez.

Respondiendo a este esquema organizativo de los riesgos, el BHU cuenta con manuales aprobados y actualizados para la gestión de sus riesgos.

RIESGO DE CRÉDITO

Respecto del riesgo de crédito al sector no financiero, la actual Carta Orgánica del Banco le otorga un perfil de financiador de la adquisición o construcción de viviendas individuales para personas físicas, por lo que los riesgos que el Banco ha comenzado a tomar a partir de 2008 tienen la forma de créditos hipotecarios a personas o familias. La política de créditos define que en ningún caso el monto del préstamo podrá superar el 90% del “valor de la propiedad” o del “proyecto de construcción”, ni los 25 años de plazo de concesión. El estudio de la capacidad de pago se complementa con la conducta de pago del cliente y el estudio material del objeto de crédito, de modo de asegurar la capacidad y voluntad de repago y de generar las condiciones para una adecuada alineación de incentivos, en consonancia con las mejores prácticas.

Para su monitoreo, se realizan estudios periódicos de comportamiento de pago y morosidad de los grupos de deudores con el fin de segmentar la cartera en subgrupos que permitan identificar patrones de riesgo y comportamiento de pagos de grupos y subgrupos de clientes. Dichos patrones son utilizados para la redefinición de los grupos de clientes.

La combinación de acciones de generación de cartera sana con políticas claras y definidas y el tratamiento de la cartera con problemas de pago determinó que el BHU lograra reducir la morosidad a 1,40% en diciembre de 2018, un nivel muy bajo en términos históricos y alineado con los parámetros de morosidad de hipotecarios de la banca privada.

Adicionalmente, se establecen límites de exposición individual y por agente de retención de haberes y con el Sector Financiero y Otras Instituciones y se cuenta con herramientas de medición y monitoreo periódico para estas exposiciones. Por el momento el Banco no dispone de la información sobre la duración de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable, discriminando por moneda relevante.

RIESGOS DE MERCADO

Dado que por Carta Orgánica el BHU solo puede adquirir valores del Gobierno Nacional, el riesgo de crédito asociado a instrumentos financieros de la cartera de valores se limita al riesgo país de Uruguay. Se cuenta con VaR diario para el riesgo de tasa de interés de cartera de valores y a la fecha se cuenta con análisis de Backtesting del VaR de la cartera de valores.

En cuanto a riesgo tipo de cambio, dado que la operativa es en pesos uruguayos y unidades de cuenta expresadas en esa moneda, es muy reducida.

Las herramientas de medición y gestión incluyen las brechas temporales por perspectiva y moneda (para riesgo de tasa de interés estructural), que consiste en la calendarización de los flujos de ingresos y egresos de activos y pasivos por bandas temporales, que se elabora y reporta con una periodicidad trimestral.

A su vez, se cuenta con una herramienta que permite ver los gaps resumidos, aplicar análisis de variación de la tasa de interés y su impacto sobre el margen financiero y el patrimonio para el caso de riesgo de tasa de interés estructural.

Cabe mencionar que para el caso de BHU en otros riesgos de mercado se considera únicamente riesgo de bienes raíces (desvalorización de inmuebles recuperados y a la venta), ya que no le aplican riesgo de acciones ni mercancía.

RIESGO DE LIQUIDEZ

El Banco se maneja con políticas de liquidez conservadoras aprobadas por el Directorio, y se supervisan a partir de los presupuestos y proyecciones, de ratios de liquidez y de reportes trimestrales de riesgo de liquidez (gaps de liquidez por bandas temporales). Se cuenta con vector de estructuralidad de depósitos sin vencimiento. El riesgo país asociado a la dimensión pasiva de liquidez (depósito de no residentes) es prácticamente irrelevante. Actualmente se encuentra en proceso de rediseño el Plan de Contingencia de Liquidez al tiempo que se está desarrollando e implementando un análisis periódico de Estrés de Liquidez. La institución no maneja instrumentos financieros de terceros.

Durante el ejercicio cerrado a diciembre de 2018 las pérdidas derivadas del riesgo de crédito y de los riesgos de mercado no han sido significativas.

El BHU cuenta con un informe de Gobierno corporativo que es publicado anualmente de acuerdo al artículo 477 de la RNRCFS disponible en la página web de la institución.

1) Riesgo de crédito

La cartera de créditos ha sido clasificada en base al Anexo 1 de la Comunicación 2017/247.

El BHU ha constituido provisiones específicas y estadísticas para cubrir las eventuales pérdidas derivadas de la incobrabilidad de los créditos, de acuerdo con el Anexo 2 de la Comunicación mencionada anteriormente. A efectos de la determinación del monto a provisionar, se han deducido las garantías computables admitidas por los Anexos 3 y 4 de la referida Comunicación.

A continuación, se expone información referente a la calidad crediticia de los créditos y riesgos y compromisos contingentes:

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR NO FINANCIERO							
Riesgos clasificados en:	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgo	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2018
					% mínimo	Importe	
1A	0	0	0	0	0%	0	0
1C	39.207.126.264	82.570.715	5.575.511	39.295.272.490	0,5% < 1,5%	-579.991.859	38.715.280.631
2A	4.126.045.337	8.194.002	161.207	4.134.400.547	1,5% < 3%	-47.517.934	4.086.882.612
2B	3.560.889.051	1.916.982	648.314	3.563.454.347	3% < 17%	-252.289.960	3.311.164.387
3	4.735.658.198	4.996.707	1.137.680	4.741.792.585	17% < 50%	-1.060.744.205	3.681.048.380
4	190.568.309	0	0	190.568.309	50% < 100%	-71.617.789	118.950.520
5	439.916.866	1.255.404	281.459	441.453.729	100%	-255.614.989	185.838.740
Total	52.260.204.025	98.933.811	7.804.171	52.366.942.007		-2.267.776.736	50.099.165.270

Cifras en pesos uruguayos

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR NO FINANCIERO							
Riesgos clasificados en:	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgo	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2017
					% mínimo	Importe	
1A	0	0	0	0	0%	0	0
1C	36.274.182.860	77.462.253	6.176.820	36.357.821.933	0,5% < 1,5%	-6.837.420	36.350.984.513
2A	3.694.453.104	9.362.000	934.385	3.704.749.489	1,5% < 3%	-6.594.494	3.698.154.995
2B	3.154.049.681	866.000	1.114.432	3.156.030.113	3% < 17%	-79.797.835	3.076.232.278
3	5.497.168.469	4.330.430	2.066.083	5.503.564.982	17% < 50%	-1.379.063.715	4.124.501.267
4	166.468.622	0	0	166.468.622	50% < 100%	-43.008.831	123.459.791
5	409.591.409	1.164.255	298.941	411.054.605	100%	-177.874.973	233.179.632
Total	49.195.914.145	93.184.938	10.590.661	49.299.689.744		-1.693.177.268	47.606.512.476

Cifras en pesos uruguayos

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR FINANCIERO								
Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista m/n	Colocaciones vista m/e	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2018
						% mínimo	Importe	
1A	71.249.084	177.274.779	15.828.780			0%	0	264.352.643
1B						0,2% < 0,5%		
1C						0,5% < 1,5%		
2A						1,5% < 3%		
2B						3% < 17%		
3						17% < 50%		
4						50% < 100%		
5						100%		
Total	71.249.084	177.274.779	15.828.780	0	0		0	264.352.643

Cifras en pesos uruguayos

RIESGOS CREDITICIOS - SECTOR FINANCIERO								
Riesgos clasificados en:	Colocaciones vista m/n	Colocaciones vista m/e	Créditos m/n	Créditos m/e	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro		Riesgos netos de deterioro al 31/12/2017
						% mínimo	Importe	
1A	539.963.858	140.266.394	15.616.355			0%	0	695.846.606
1B						0,2% < 0,5%		
1C						0,5% < 1,5%		
2A						1,5% < 3%		
2B						3% < 17%		
3						17% < 50%		
4						50% < 100%		
5						100%		
Total	539.963.858	140.266.394	15.616.355	0	0		0	695.846.606

Cifras en pesos uruguayos

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A	0	0	0	0	0	0	0	0
1C	39.130.849.306	-578.379.472	0	0	158.847.673	-1.529.475	5.575.511	-82.911
2A	4.134.149.603	-47.511.363	0	0	89.737	-2.539	161.207	-4.033
2B	3.562.715.516	-252.211.435	0	0	90.517	-6.346	648.314	-72.179
3	4.271.745.783	-1.004.743.889	468.866.204	-55.691.259	42.918	-12.693	1.137.680	-296.364
4	144.916.661	-63.130.207	45.563.472	-8.417.771	88.176	-69.810	0	0
5	127.446.972	-49.851.336	307.275.504	-200.029.392	6.449.794	-5.452.801	281.459	-281.459
Total	51.371.823.841	-1.995.827.703	821.705.180	-264.138.423	165.608.815	-7.073.665	7.804.171	-736.946

Cifras en pesos uruguayos

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2017								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A	0	0	0	0	0	0	0	0
1C	36.225.757.565	6.251.807	0	0	125.656.932	-493.579	6.176.820	-92.035
2A	3.703.810.307	6.580.364	0	0	4.797	-114	934.385	-14.016
2B	3.154.906.943	79.763.188	0	0	8.738	-1.213	1.114.432	-33.433
3	5.030.877.731	1.328.568.024	470.520.602	-50.124.993	100.566	-19.468	2.066.083	-351.230
4	119.685.707	27.923.694	46.671.988	-15.038.414	110.927	-46.722	0	0
5	156.323.547	55.146.199	341.356.784	-210.598.476	6.978.098	-5.734.112	298.941	-298.950
Total	48.391.361.800	1.504.233.277	858.549.374	-275.761.883	132.860.057	-6.295.209	10.590.662	-789.663

Cifras en pesos uruguayos

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2018						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	248.523.863	15.828.780				264.352.643
1B						
1C						
2A						
2B						
3						
4						
5						
Total	248.523.863	15.828.780				264.352.643

Cifras en pesos uruguayos

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2017						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	680.230.252	15.616.355				695.846.606
1B						
1C						
2A						
2B						
3						
4						
5						
Total	680.230.252	15.616.355	0	0	0	695.846.606

Cifras en pesos uruguayos

OPERACIONES DE CRÉDITOS REESTRUCTURADAS				
Colocaciones reestructuradas	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2018	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/17	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/17
Créditos vigentes	377	461	3.061.182.000	2.686.970.779
Créditos vencidos	16	19	94.929.550	99.422.636
TOTAL	393	480	3.156.111.550	2.786.393.415

Cifras en pesos uruguayos

COLATERALES DE PRÉSTAMOS						
Colaterales	Computable al 31/12/2018	No computable al 31/12/2018	Computable al 31/12/2017	No computable al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Prenda de depósitos de dinero en efectivo						
Prenda de depósitos de valores públicos nacionales						
Prenda de derechos crediticios por venta de bienes o servicios al Estado						
Prenda de depósitos de valores públicos no nacionales						
Prenda de depósitos de valores privados						
Prenda con desplazamiento de mercaderías de fácil realización						
Prenda de vehículos de carga y de vehículos habilitados para transporte de pasajeros						
Prenda de ovinos, bovinos, equinos y porcinos						
Prenda de bosques con destino a la producción de madera o celulosa						
Prenda sobre maquinaria agrícola						
Otras prenda						
Hipoteca sobre inmuebles	47.710.816.472	34.591.425.668	45.450.857.466	26.526.509.689	82.302.242.141	71.977.367.155
Fideicomisos de garantía constituidos en el país a los que sean transferidos los bienes antes detallados						
Maquinaria agrícola, vehículos de carga y vehículos habilitados para transporte de pasajeros otorgados en arrendamiento financiero						
Cesiones en garantía sobre depósitos de dinero en efectivo y valores						
Finanzas solidarias, cartas de crédito standby y garantías independientes a primera demanda otorgadas por bancos del exterior						
Cesiones de créditos documentarios irrevocable y letras de cambio avaladas por bancos del exterior						
Créditos amparados por Fondos de Garantía						
Otras garantías	0	3.375.028.811	0	3.438.125.504	3.375.028.811	3.438.125.504

Cifras en pesos uruguayos

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO al 31/12/2018						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos vigentes al sector no financiero	1.504.233.277	1.249.517.958	903.380.440	0	145.456.909	1.995.827.703
Créditos diversos	6.295.209	8.578.814	7.262.928	0	-537.431	7.073.665
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	71.436.829	122.062.002	67.342.021	0	-65.357.370	60.799.440
Créditos en gestión	12.083.922	33.496.972	18.241.345	0	-19.365.630	7.973.918
Créditos morosos	192.241.132	76.812.878	64.573.164	272.801.500	263.685.719	195.365.065
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	789.659	273.110	393.247	0	67.424	736.946
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.286.433.965	0	0	0	1.787.130	1.288.221.096
Totales	3.073.513.992	1.490.741.735	1.061.193.146	272.801.500	325.736.752	3.555.997.832

Cifras en pesos uruguayos

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO AL 31/12/2017						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Créditos vigentes al sector no financiero	1.657.336.190	654.949.136	888.086.840	0	80.034.791	1.504.233.277
Créditos diversos	3.170.398	13.934.147	10.787.869	0	-21.467	6.295.209
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	158.709.471	239.620.187	328.030.412	0	1.137.583	71.436.829
Créditos en gestión	30.456.270	65.294.651	86.452.480	0	2.785.480	12.083.922
Créditos morosos	267.224.815	94.633.262	150.259.909	118.271.067	98.914.031	192.241.132
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	13.153	1.671.418	912.195	0	17.283	789.659
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.286.676.455	0	0	0	-242.490	1.286.433.965
Totales	3.403.586.752	1.070.102.801	1.464.529.706	118.271.067	182.625.212	3.073.513.992

Cifras en pesos uruguayos

A continuación, se expone información referente a la concentración de riesgos:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	125.294.446	0,22%	0	1,69%	0	0,00%	125.294.446	0,24%
50 Mayores riesgos	431.022.033	0,81%	0	2,06%	0	0,00%	431.022.033	0,83%
100 Mayores riesgos	738.810.570	1,40%	15.626.744	5,39%	0	0,00%	754.437.314	1,46%
Total de la cartera	51.371.823.841	100%	821.705.180	100%	7.804.171	100%	52.201.333.192	100%

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2017								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	119.612.537	0,25%	0	0,00%	0	0,00%	119.612.537	0,24%
50 Mayores riesgos	397.361.780	0,82%	16.023.683	2,10%	0	0,00%	413.385.462	0,84%
100 Mayores riesgos	687.061.045	1,42%	36.568.051	4,78%	0	0,00%	723.629.096	1,47%
Total de la cartera	48.391.361.800	100%	858.549.374	100%	10.590.662	100%	49.260.501.835	100%

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vencidos	Diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Saldo al 31/12/2018
Sector Público	7.372.851	0	126.539.968		133.912.818
Agropecuaria					0
Industria manufacturera					0
Construcción					0
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenamiento y comunicaciones					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	51.364.450.990	727.802.416		7.804.171	52.100.057.577
Otros		93.902.764	39.068.847		132.971.611
Total	51.371.823.841	821.705.180	165.608.815	7.804.171	52.366.942.007

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vencidos	Diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Saldo al 31/12/2017
Sector Público	6.976.450	0	110.848.887		117.825.336
Agropecuario					0
Industria manufacturera					0
Construcción					0
Comercio					0
Hoteles y restaurantes					0
Transporte, almacenamiento y comunicaciones					0
Servicios financieros					0
Otros servicios					0
Familias	48.384.385.340	764.646.610		10.590.662	49.159.622.612
Otros		93.902.764	22.011.172		115.913.936
Total	48.391.361.790	858.549.374	132.860.058	10.590.662	49.393.361.883

Cifras en pesos uruguayos

2) Riesgo de liquidez

A continuación, se proporciona información referente a la liquidez del banco:

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2018 (*)				
Concepto	Operaciones que vencen en un plazo:			Total
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de tres años	
Créditos vigentes SF	264.352.643	0	0	264.352.643
Créditos vigentes SNF	295.331.460	2.009.628.023	48.468.547.724	50.773.507.208
Total	559.684.103	2.009.628.023	48.468.547.724	51.037.859.851
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	15.513.664.844	0	14.144.956.393	29.658.621.238
Total	15.513.664.844	0	14.144.956.393	29.658.621.238

(*) Solamente se incluyen capitales. Cifras en pesos uruguayos

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2017 (*)				
Concepto	Operaciones que vencen en un plazo:			Total
	Menor a 1 año	Entre 1 año y menor a 3 años	Más de tres años	
Créditos vigentes SF	695.846.606	0	0	695.846.606
Créditos vigentes SNF	399.922.318	2.137.219.994	45.339.586.190	47.876.728.502
Total	1.095.768.924	2.137.219.994	45.339.586.190	48.572.575.108
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	16.953.786.989	1.213.761.300	9.377.206.081	27.544.754.371
Total	16.953.786.989	1.213.761.300	9.377.206.081	27.544.754.371

(*) Solamente se incluyen capitales. Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2018				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	375.211.309	2,48%		
50 mayores depositantes	684.354.812	4,52%		
100 mayores depositantes	919.464.214	6,07%		
Total de Depósitos	15.146.682.536	100%	2.144.743	100%

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2017				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	417.726.887	2,91%		
50 mayores depositantes	716.591.827	4,99%		
100 mayores depositantes	940.561.624	6,55%		
Total de Depósitos	14.361.761.852	100%	1.477.056	100%

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2018			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina			
Brasil			
EEUU			
Otros		2.144.743	2.144.743

Cifras en pesos uruguayos

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2017			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina			
Brasil			
EEUU			
Otros		1.477.056	1.477.056

Cifras en pesos uruguayos

3) Riesgo de mercado

A continuación, se presenta información relativa a la duración de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable, discriminando por moneda relevante:

	Cartera en Moneda Origen	Cartera en pesos	YTM	Duración	Duración Modificada
UI	540.701.431	2.177.404.661	3,01%	2,790	2,708
UYP	7.478.387.682	7.478.387.682	9,31%	0,245	0,224
		9.655.792.344			0,784

Cifras en pesos uruguayos

El banco no tiene concretadas operaciones a tasas que deban ser revisadas. Las tasas pactadas por el banco son fijas en todos los casos.

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable del banco al 31 de diciembre de 2018:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a pesos uruguayos
Dólares americanos	8.642.329	17.765.703	-9.123.374	-295.506.095
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-295.506.095
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	8.184.082.559	4.723.428.427	3.460.654.132	13.936.054.190
UR	17.400.911	9.396.092	8.004.819	8.767.837.865
Total				22.703.892.056

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable del banco al 31 de diciembre de 2017:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a pesos uruguayos
Dólares americanos	8.308.992	10.840.379	-2.531.387	-72.812.814
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-72.812.814
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	7.735.680.968	3.954.530.338	3.781.150.630	14.094.238.972
UR	19.648.858	11.863.155	7.785.703	7.949.514.321
Total				22.043.753.293

35. FIDEICOMISOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS

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

36. HECHOS POSTERIORES

No se produjeron hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que por su relevancia justifiquen ser informados.

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados para su emisión por parte del Directorio con fecha 27 de marzo de 2019.



Soledad Carreres
Gerente de División Contaduría



Rosario González
Gerente de Finanzas y Administración



Álvaro Carella
Gerente General



Ana Salveraglio
Presidente

Ref: 26/51/03-19

DICTAMEN DE LOS AUDITORES

Señores Directores de
BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
Presente

Hemos auditado del Estado de Situación Financiera consolidado del Banco Hipotecario del Uruguay con Desarrollos Urbanístico Fenix S.A al 31 de diciembre de 2018, los Estados consolidados de Resultados, de Otros Resultados Integral, de Flujo de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio por el ejercicio anual finalizado en dicha fecha, y sus notas explicativas 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 (BHU) 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 Banco Central del Uruguay. 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 informe de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros consolidados, leídos junto con sus notas explicativas, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación patrimonial y financiera consolidada del Banco Hipotecario del Uruguay con Desarrollos Urbanístico Fenix S.A al 31 de diciembre de 2018, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha, de acuerdo con normas contables, criterios de valuación, de clasificación de riesgos y de presentación dictados por el Banco Central del Uruguay.

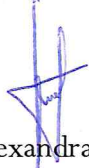
Énfasis en otros asuntos

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 Banco Central del Uruguay, en su Comunicación N° 2017/247, la que recoge la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera con ciertas limitaciones y apartamientos aplicables para instituciones de intermediación financiera reguladas por el Banco Central del Uruguay. No han sido determinadas ni cuantificadas las diferencias que eventualmente podrían surgir entre estos estados financieros y aquéllos que pudieran formularse de acuerdo con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en forma integral.

Como se expone en las notas 3.1 y 3.2, las cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017 han sido determinadas en aplicación del nuevo marco de normas contable aplicable a partir del presente ejercicio y por tal motivo difieren de las expuestas en los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Montevideo, 27 de marzo de 2019.-

CROWE



Alexandra Moyal
Contadora Pública
N° CJPPU 47.358

Timbres profesionales debitados por el Banco Central del Uruguay