



INFORME DE REVISIÓN

Banco Hipotecario del Uruguay

Uruguay

Índice:

CALIFICACIONES	1
PRINCIPALES INDICADORES	1
FORTALEZAS CREDITICIAS	2
DESAFIOS CREDITICIOS	2
FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACION	3
PERSPECTIVAS	4
FACTORES QUE PODRÍAN MEJORAR LAS CALIFICACIONES	4
FACTORES QUE PODRÍAN DESMEJORAR LAS CALIFICACIONES	4
RESULTADOS RECIENTES	4

Calificaciones

Banco Hipotecario del Uruguay

CATEGORÍA	CALIFICACIÓN DE MOODY'S
Calificación de fortaleza financiera de bancos	E
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda nacional, escala global	Baa2
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda nacional, escala nacional	Aaa.uy
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda extranjera, escala global	Ba1
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda extranjera, escala nacional	Aa2.uy

Contactos:

BUENOS AIRES	54.11.4816.2332
<hr/>	
Valeria Azconegui	Mariavaleria.azconegui@moodys.com
<hr/>	
MEXICO	52.55.1253.5700
<hr/>	
Felipe Carvallo	felipe.carvallo@moodys.com
<hr/>	
BUENOS AIRES	54.11.4816.2332
<hr/>	
Daniel Marchetto	Daniel.marchetto@moodys.com
<hr/>	
Georges Hatcherian	Georges.hatcherian@moodys.com
<hr/>	

Principales Indicadores

	Dic 2010	Dic 2009	Dic 2008	Dic 2007	Dic. 2006
Total de activos (Ur\$ millones)	28.070,14	28,579.28	41,712.11	33,156.47	31,846.71
Total de patrimonio (Ur\$ millones)	10.635,30	11,297.33	5,972.77	2,776.68	687.39
ROAA	1,89	1.13	1.00	13.94	5.05
ROAE	4,78	3.98	8.52	261.52	234.14
Cartera vencida /PN +previsiones	44,05	56.80	168.64	176.29	290.91
Cartera vencida / préstamos brutos	25,44	35.72	61.93	68.71	82.56

Fortalezas Crediticias

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

- Propiedad de la República Oriental del Uruguay, el cual garantiza todas sus obligaciones en forma incondicional. Cabe destacar que el bono del gobierno tiene actualmente una calificación Ba1 asignada por Moody's.
- El BHU cuenta con depósitos de ahorro previo (su nicho de mercado) para sus actividades de préstamos hipotecarios, sin embargo su margen de maniobra en el mercado hipotecario está limitado por un entorno altamente competitivo, manifestado por la presencia del otro banco estatal, Banco República, así como de otros bancos privados que también hoy ofrecen productos hipotecarios

Desafíos Crediticios

Las debilidades crediticias del BHU son:

- Durante los últimos años el BHU ha estado marcado por una débil situación financiera, insolvencia, rentabilidad volátil y niveles de cartera vencida extremadamente altos, así como un muy bajo nivel de cobertura con reservas
- La financiación a largo plazo es limitada en el Uruguay en general, circunscribiendo el préstamo a largo plazo a niveles de capital existentes
- Como banco gubernamental, el consenso entre el gobierno y el sindicato de empleados bancarios ha retrasado significativamente sus avances

Fundamento de la calificación

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

Moody's ha considerado la alta probabilidad de soporte del gobierno que recibiría el banco en situación de estrés. Como resultado de dicho análisis la calificación global de depósitos en moneda local es Baa2/Prime-2. Moody's continúa asignando un alto soporte sistémico para BHU debido a que es propiedad del gobierno, éste garantiza sus pasivos y su historial de apoyo durante crisis anteriores. De esta manera, en escala nacional los depósitos en moneda local se mantienen en Aaa.uy.

Las calificaciones de depósitos en escala global, moneda extranjera del banco se mantienen en Ba1/Not Prime, en línea con el techo para depósitos en moneda extranjera de Ba1, dado que dichos depósitos se encuentran restringidos. Como consecuencia, la calificación de depósitos en escala nacional, moneda extranjera mantiene en Aa2.uy.

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

susceptibles de incumplimiento. Las calificaciones en escala nacional se asignan sobre la base de la correspondiente calificación en escala global, tanto para instrumentos en moneda local, como en moneda extranjera.

Perspectiva

Las perspectivas para todas las calificaciones son estables.

Factores que podrían mejorar las calificaciones

La calificación de fortaleza financiera de bancos podría ser mejorada en el caso de que se produzca una considerable y sostenida mejora en el desempeño financiero de la entidad. La franquicia del BHU dentro del mercado local ha disminuido considerablemente.

Resultados recientes

Luego de la reestructuración, BHU evidenció un cambio sustancial en la composición de su estado de resultados registrando a diciembre de 2010 una ganancia por Ur\$543,1 millones. el incremento del resultado final se dio a pesar de una disminución en el margen financiero neto. El resultado final se vio favorecido por los menores cargos por incobrabilidad en Ur\$2.238 millones, la disminución de los gastos operativos y a mayores ingresos extraordinarios.

La calidad de los activos sigue siendo muy baja para la cartera total, a pesar del traspaso de cartera morosa a la ANV en el 2009. A diciembre de 2010, la cartera en mora representaba un 25,4% de los préstamos brutos, situando al banco en una severa situación de insolvencia. A largo plazo, la administración espera que la cartera morosa debiera descender a alrededor del 10% del portafolio de préstamos. Sin embargo, la calidad de las nuevas líneas de préstamos (a partir de noviembre de 2008) ha resultado buena, debido a mejoras y cambios en las políticas de riesgo y cobranza, así como el apoyo informático y capacitación del personal.

Al diciembre de 2010, la responsabilidad patrimonial neta (total BIS capital) sobre activos ponderados por riesgo alcanzó 4,42%. La asunción de la deuda con el Banco República por el MEF ayudó al BHU a reducir su descalce de monedas. Todo nuevo préstamo de ahora en adelante se hará en pesos uruguayos o UI's.

Las cifras aquí publicadas se basan en los balances mensuales publicados por el B.C.U. y podrían diferir de las cifras publicadas en los balances auditados.

El presente dictamen fue elaborado con fecha 29 de abril de 2011.

	31-Dec-2010 Uruguayan Peso (Millions) Basel I Local GAAP	31-Dec-2009 Uruguayan Peso (Millions) Basel I Local GAAP	31-Dec-2008 Uruguayan Peso (Millions) Basel I Local GAAP	31-Dec-2007 Uruguayan Peso (Millions) Basel I Local GAAP	31-Dec-2006 Uruguayan Peso (Millions) Basel I Local GAAP
BALANCE GENERAL					
ACTIVO					
Disponibilidades y Saldos en el Banco Central	471,69	513,31	347,01	131,80	701,50
Préstamos a bancos y a otras instituciones financieras	2.782,60	1.446,11	2.052,91	1.679,61	174,87
Inversiones y Títulos Valores	7,37	6,92	7,67	7,49	8,47
Títulos para negociación	-	-	-	7,49	-
Títulos en cuenta de inversión	7,37	6,92	7,67	-	8,47
Títulos disponibles para la venta	7,37	6,92	7,67	-	-
Títulos en cuenta de inversión (mantenidos hasta el vencimiento)	-	-	-	-	8,47
Préstamos netos de provisiones	22.375,47	22.629,80	35.108,97	17.511,69	16.404,36
Préstamos brutos	27.792,29	30.533,15	46.046,88	24.145,28	21.944,64
Provisiones	5.416,82	7.903,35	10.937,91	6.633,59	5.540,29
Activos Fijos, netos	309,46	291,12	403,83	367,94	340,69
Inversiones en subsidiarias y afiliadas no consolidadas	1.607,19	2.245,12	3.267,26	13.410,80	14.198,03
Valor Llave y otros Activos Intangibles - Netos - Total	1,19	5,37	11,70	-	-
Otros Activos-Total	515,17	1.441,52	512,75	47,14	18,78
Total Activos	28.070,14	28.579,28	41.712,11	33.156,47	31.846,71
PASIVO					
Depósitos del Público	14.330,52	12.014,92	18.077,95	16.841,62	16.190,22
Depósitos del Sector Financiero	0,98	0,22	11.635,91	10.930,85	12.914,19
Deudas de corto plazo	676,79	1.861,21	2.173,87	1.226,90	734,04
Otros pasivos - Total	2.426,54	3.405,60	3.851,60	1.380,42	1.320,87
Total Pasivos	17.434,83	17.281,95	35.739,34	30.379,79	31.159,32
PATRIMONIO NETO					
Acciones comunes	28.700,00	28.655,05	23.311,78	23.311,78	23.311,78
Resultados retenidos - Total	-33.505,30	-32.054,50	-31.286,91	-34.436,61	-36.477,12
Otros componentes del patrimonio neto	15.440,61	14.696,78	13.947,91	13.901,52	13.852,73
Total del Patrimonio Neto	10.635,30	11.297,33	5.972,77	2.776,68	687,39
Total Pasivos y Patrimonio Neto	28.070,14	28.579,28	41.712,11	33.156,47	31.846,71

	Uruguayan Peso (Millions)				
ESTADO DE RESULTADOS					
Ingresos financieros	4.184,77	8.141,20	5.508,73	4.981,26	3.993,68
Egresos financieros	1.185,462	1.594,29	1.832,08	1.984,55	1.595,13
Margen Financiero Neto	2.999,30	6.546,91	3.676,64	2.996,71	2.398,55
Cargos por incobrabilidad	812,40	3.050,07	1.457,34	525,77	705,87
Ingresos no financieros	729,04	949,34	1.387,05	6.082,74	4.324,69
Comisiones netas	25,09	26,26	65,34	34,93	42,39
Ingresos por operaciones de compra-venta de moneda extranjera	-5,85	19,63	15,43	-0,01	-0,02
Ingresos por operaciones de compra-venta de títulos	0,28	0,33	0,47	-0,27	-0,17
Ganancia/(pérdida) sobre títulos en cuenta de inversión	109,25	131,42	-1.147,52	1.520,12	-167,66
Otros Ingresos	600,27	771,69	2.453,34	4.527,97	4.450,15
Total de Ingresos no Financieros	729,04	949,34	1.387,05	6.082,74	4.324,69
Otros egresos operativos (no financieros)	1.835,30	2.170,44	2.897,26	3.993,88	4.469,44
Gastos en personal	536,99	503,15	743,92	830,74	618,47
Gastos administrativos y otros gastos operativos	1.279,21	1.644,81	2.119,47	3.132,28	3.831,06
Depreciación y amortización	19,10	22,48	33,87	30,86	19,91
Egresos no recurrentes/ extraordinarios	-183,84	587,42	22,06	30,19	39,26
(Pérdida) ganancia por ajuste por inflación (neta)	721,30	728,93	-	-	-100,77
Otros gastos operativos totales	2.372,77	3.486,80	2.919,32	4.024,08	4.407,93
Participación de empleados en los resultados del ejercicio / Resultados de Joint venture	84,89	0,19	0,16	0,14	0,00
Resultado antes de impuestos (pérdida)	543,18	959,38	687,03	4.529,60	1.609,45
Impuesto a la ganancias	0,07	568,93	314,30	0,02	-
Resultado del ejercicio después de impuestos, antes de ingresos (egresos) extraordinarios	543,11	390,45	372,73	4.529,58	1.609,45
Resultado del Ejercicio	543,12	390,45	372,73	4.529,58	1.609,45
Resultado del Ejercicio luego de ingresos (egresos) extraordinarios	543,12	390,45	372,73	4.529,58	1.609,45
Resultado disponible / (pérdida atribuible) a los accionistas	543,12	390,45	372,73	4.529,58	1.609,45

	31-Dec-2010 Uruguayan Peso (Millions) Basel I Local GAAP	31-Dec-2009 Uruguayan Peso (Millions) Basel I Local GAAP	31-Dec-2008 Uruguayan Peso (Millions) Basel I Local GAAP	31-Dec-2007 Uruguayan Peso (Millions) Basel I Local GAAP	31-Dec-2006 Uruguayan Peso (Millions) Basel I Local GAAP
RATIOS					
CALIDAD DE ACTIVO					
Cargos por incobrabilidad / Préstamos Brutos	2,92%	9,99%	3,16%	2,18%	3,22%
Previsiones / Préstamos Brutos	19,49%	25,88%	23,75%	27,47%	25,25%
Cartera sin generación / Préstamos Brutos	25,44%	35,72%	61,93%	68,71%	82,56%
Cartera sin Generación/(Patrimonio Neto+Previsiones)	44,05%	56,80%	168,64%	176,29%	290,91%
Crecimiento de Préstamos (en UR\$)	-8,98%	-33,69%	90,71%	10,03%	--
Cargos por incobrabilidad / Ingresos antes de provisiones	44,93%	57,27%	67,27%	10,34%	31,32%
Previsiones / Cartera sin generación	76,60%	72,46%	38,35%	39,99%	30,58%
Cartera sin generación / Préstamos Brutos	25,44%	35,72%	61,93%	68,71%	82,56%
RENTABILIDAD					
ROAA	1,89%	1,13%	1,00%	13,94%	5,05%
ROAE	4,78%	3,98%	8,52%	261,52%	234,14%
Resultados del ejercicio / Activos Promedio Ponderados por Riesgo - Basilea I	3,53%	4,08%	2,20%	11,51%	3,97%
Resultados antes de cargos por incobrabilidad / Activos Promedio Ponderados por Riesgo - Basilea I	11,75%	55,60%	12,80%	12,92%	5,56%
Margen Financiero Neto	9,10%	16,65%	9,88%	12,28%	10,51%
Ingresos Netos por Servicios/Resultado Operativo Bruto	0,67%	0,35%	1,29%	0,38%	0,63%
Ingresos Netos por Servicios/Gastos Administrativos	1,37%	1,21%	2,26%	0,87%	0,95%
Egresos Financieros / Promedio de Pasivos generadores de intereses	8,14%	7,41%	6,02%	6,75%	5,35%
Ingresos Financieros / Promedio de Activos Generadores de intereses	12,70%	20,71%	14,80%	20,42%	17,49%
Ingreso antes de provisiones / Promedio Total de Activos	12,70%	20,71%	14,80%	20,42%	17,49%
Resultado Neto / Promedio de Patrimonio Neto	4,78%	3,98%	8,52%	261,52%	234,14%
CAPITALIZACION					
Patrimonio Neto Básico / Activos Promedio Ponderados por Riesgo - Basilea I	-4,42%	--	--	-4,54%	-3,79%
Patrimonio Neto / Activos Promedio Ponderados por Riesgo - Basilea I	-4,42%	--	--	-4,54%	-3,79%
Patrimonio Neto Básico - Activos Intangibles / Activos Promedio Ponderados por Riesgo - Basilea I	-24,75%	-717,39%	186,49%	-29,17%	-32,45%
Patrimonio Neto/Total de Activos	37,89%	39,53%	14,32%	8,37%	2,16%
Crecimiento interno de Capital	--	--	--	--	--
EFICIENCIA					
Gastos Operativos / Ingresos Operativos	50,37%	28,95%	57,22%	43,99%	66,48%
Gastos en personal / Otros Gastos Operativos	29,26%	23,18%	25,68%	20,80%	13,84%
Gastos en Personal / Resultado Neto	14,74%	6,71%	14,69%	9,15%	9,20%
LIQUIDEZ Y FINANCIAMIENTO					
(Fondos del mercado – Activos Líquidos) / Total de Activos	-9,15%	-0,31%	27,36%	31,20%	40,12%
Activos Líquidos / Total de Activos	11,62%	6,88%	5,77%	5,49%	2,75%
Préstamos Brutos / Total de Activos	99,01%	106,84%	110,39%	72,82%	68,91%
Activos Líquidos / Total de Depósitos	22,76%	16,37%	8,23%	6,66%	3,06%
Promedio de depósitos / Promedio total de Fondos	90,34%	80,20%	57,35%	56,14%	54,26%
Promedio de Préstamos / Promedio Total de Activos	105,09%	107,52%	93,75%	70,90%	68,91%
Depósitos a la vista / Promedio de Préstamos	47,28%	32,42%	51,48%	73,06%	73,76%
Préstamos Totales / Total de Depósitos	193,92%	254,12%	157,35%	88,37%	76,62%
Crecimiento de depósitos	19,28%	-58,94%	7,10%	-4,60%	--

© Copyright 2011, Moody's Investors Service, Inc. y/o sus licenciantes, incluyendo a Moody's Assurance Company, Inc. (conjuntamente, "MOODY'S"). Todos los derechos reservados. Por propósitos de procedimiento. **TODA LA INFORMACIÓN AQUÍ CONTENIDA ESTÁ PROTEGIDA POR LAS LEYES DE DERECHOS DE AUTOR Y NINGUNA PARTE DE DICHA INFORMACIÓN PODRÁ SER COPIADA O REPRODUCIDA POR OTROS MEDIOS, REENCUADERNADA, TRANSMITIDA ULTERIORMENTE, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA, REVENDIDA O ALMACENADA PARA USO POSTERIOR PARA CUALQUIERA DE LOS PROPÓSITOS MENCIONADOS, EN SU TOTALIDAD O EN PARTE, DE CUALQUIER FORMA O MANERA O POR CUALQUIER MEDIO, POR CUALQUIER PERSONA SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE MOODY'S.** Toda la información aquí contenida ha sido obtenida de fuentes consideradas por MOODY'S como precisas y confiables. Sin embargo, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, al igual que la presencia de otros factores, dicha información se proporciona "tal y como es", sin garantía de ninguna clase y MOODY'S, en particular, no otorga garantía o representación alguna, expresa o implícita, sobre la precisión, oportunidad, veracidad, posibilidad de comerciar o exactitud para cualquier propósito en particular para el que se utilice dicha información o que la misma esté completa. Bajo ninguna circunstancia MOODY'S asumirá responsabilidad alguna frente a cualquier persona o entidad por (a) cualquier pérdida o daño total o parcial causado por, resultante de, o relacionado con, cualquier error (por negligencia u otras causas) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de MOODY'S o cualquiera de sus directores, funcionarios, empleados o agentes en relación con la obtención, adquisición, recolección, compilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o entrega de dicha información, o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, consecucional, compensatorio o incidental de cualquier tipo (incluyendo, sin limitarse a ello, la pérdida de utilidades), incluso si se advierte a MOODY'S por anticipado de la posibilidad de dichos daños resultantes de la utilización o la incapacidad para utilizar dicha información. Las calificaciones de crédito, de haberlas, que pudieran formar parte de la información aquí contenida son, y deben ser interpretadas, únicamente como expresiones de opinión y no como afirmaciones de hechos o recomendaciones para comprar, vender o mantener cualquier valor o título. **MOODY'S NO PROPORCIONA NI OTORGA, DE CUALQUIER FORMA O MANERA, GARANTÍA, EXPRESA O IMPLÍCITA, SOBRE LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, VERACIDAD, POSIBILIDAD DE COMERCIAR O ADECUACIÓN PARA CUALQUIER PROPÓSITO EN PARTICULAR, DE DICHA CALIFICACIÓN U OTRA OPINIÓN O INFORMACIÓN O QUE LA MISMA ESTE COMPLETA.** Cada calificación u otra opinión debe ser ponderada únicamente como uno de los factores que intervienen en cualquier decisión de inversión realizada por o por parte de cualquier usuario de la información aquí contenida y cada usuario debe realizar su propio análisis y evaluación de cada título y de cada emisor o garante, así como de cada proveedor de apoyo crediticio como corresponda para cada título que considere comprar, vender o mantener. MOODY'S declara que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluyendo bonos municipales y corporativos, obligaciones, pagares u otros títulos de crédito y papel comercial) y acciones preferentes calificadas por MOODY'S han acordado, previo a la asignación de cualquier calificación, pagar a MOODY'S por los servicios de valuación y calificación honorarios que van desde \$1.500 dólares hasta \$1.800.000 dólares..

