



INFORME DE CALIFICACIÓN

Banco Hipotecario del Uruguay

Uruguay

Índice:

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

Contactos:

BUENOS AIRES
54.11.3752.2000
Valeria Azconegui
MariaValeria.Azconegui@moodys.com

SÃO PAULO
55.11.3043.7300
Ricardo Kovacs
Ricardo.Kovacs@moodys.com

BUENOS AIRES
54.11.3752.2000
Christian Pereira
Christian.Pereira@moodys.com

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

Principales Indicadores

	Sep 2011	Dic 2010	Dic 2009	Dic 2008	Dic 2007
Total de Activos (Ur\$ millones)	26.063	28.070	28.579	41.712	33.156
Total de Patrimonio (Ur\$ millones)	12.077	10.635	11.297	5.973	2.777
ROAA	7,36%	1,92%	1,11%	1,00%	13,94%
ROAE	16,75%	4,95%	4,52%	8,52%	261,52%
Cartera sin generación / (PN + Prev.)	23,99%	44,05%	56,80%	168,64%	176,29%
Cartera sin generación / Préstamos	15,16%	25,44%	35,72%	61,93%	68,71%

Fundamento de la calificación

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

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

La calificación BFSR del banco se traduce en una evaluación de crédito base de B3. Moody's ha considerado la alta probabilidad de soporte del gobierno que recibiría el banco en situación de estrés. Como resultado de dicho análisis, la calificación global de depósitos en moneda local es Baa2/Prime-2. Moody's continúa asignando un alto soporte sistémico para BHU debido a que es propiedad del gobierno, éste garantiza sus pasivos y su historial de apoyo durante crisis anteriores. De esta manera, la calificación en moneda local en escala nacional es Aaa.uy.

Las calificaciones de depósitos en escala global, moneda extranjera del banco se mantienen en 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.

La perspectiva de las calificaciones es estable, con la excepción de la calificación de depósitos en moneda extranjera, que es positiva en línea con la perspectiva positiva de la calificación del bono del gobierno uruguayo (actualmente calificado Ba1), que garantiza todas las obligaciones del banco.

Resultados recientes

Luego de la reestructuración, BHU evidenció un cambio sustancial en la composición de su estado de resultados. A septiembre del 2011 el banco registró una ganancia de Ur\$1.433 millones, como resultado de ingresos por préstamos de la cartera nueva y la reestructurada, como así también gracias a las ganancias derivadas de la posición activa que tiene el banco en unidades reajustables (UR).

El portafolio de préstamos asciende a Ur\$20.960 millones al finalizar el tercer trimestre de 2011, y está compuesto por cartera nueva ajustable en UI, cartera reestructurada ajustable en UR, y cartera vieja pendiente de reestructurar que alcanzaba aún el 68% del total.

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. De todas maneras, la cartera nueva generada a partir del 2008 posee un nivel de mora inferior al 1% en línea con el resto del sistema, debido a mejoras y cambios en las políticas de riesgo y cobranza, así como el apoyo informático y capacitación del personal. Al finalizar Septiembre de 2011, la cartera en mora representaba un 15% de los préstamos brutos, el cual es menor al 25% registrado a fines de 2010. A largo plazo, la administración

espera que la cartera morosa debiera descender a alrededor del 10% del portafolio de préstamos.

Por otra parte, le banco registraba un total de depósitos por Ur\$10.530 millones, si bien es inferior al registrado a fines de 2010, el nivel de depósitos del sector privado mantiene una línea constante. Finalmente, el responsabilidad patrimonial neta (total BIS capital) sobre activos ponderados por riesgo fue de 45%.

El presente dictamen fue elaborado con fecha de 30 de enero de 2012.

Sep 2011 Dic 2010 Dic 2009 Dic 2008 Dic 2007

BALANCE GENERAL**ACTIVO**

Disponibilidades y Saldos en el Banco Central	564	472	513	347	132
Préstamos a Bancos y otras Instituciones Financieras	2.506	2.783	1.446	2.053	1.680
Inversiones y Títulos Valores	328	7	7	8	7
Títulos en cuenta de inversión	328	7	7	8	-
Títulos Disponibles para la Venta	328	7	7	8	-
Préstamos netos de provisiones	20.961	22.375	22.630	35.109	17.512
Cartera de Préstamos	24.127	27.792	30.533	46.047	24.145
Provisiones	3.166	5.417	7.903	10.938	6.634
Activos Fijos - Netos	321	309	291	404	368
Inversiones en subsidiarias y afiliadas no consolidadas	919	1.607	2.245	3.267	13.411
Valor Llave y otros Activos Intangibles - Netos	0	1	5	12	-
Otros Activos - Total	464	515	1.442	513	47
Total de Activos	26.063	28.070	28.579	41.712	33.156
PASIVO					
Depósitos del Público	10.531	14.331	12.015	18.078	16.842
Depósitos del Sector Financiero	1	1	0	11.636	10.931
Deudas de corto plazo	657	677	1.861	2.174	1.227
Otros pasivos - Total	2.798	2.427	3.406	3.852	1.380
Total de Pasivos	13.987	17.435	17.282	35.739	30.380
PATRIMONIO NETO					
Acciones Comunes	28.700	28.700	28.655	23.312	23.312
Resultados no asignados y Reservas - Total	-32.072	-33.505	-32.054	-31.287	-34.437
Otros componentes del Patrimonio Neto	15.448	15.441	14.697	13.948	13.902
Total del Patrimonio Neto	12.077	10.635	11.297	5.973	2.777
Total Pasivos y Patrimonio Neto	26.063	28.070	28.579	41.712	33.156

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos Financieros	5.097	4.185	8.141	5.509	4.981
Egresos Financieros	2.546	1.185	1.594	1.832	1.985
Margen Financiero Neto	2.551	2.999	6.547	3.677	2.997
Cargos por Incobrabilidad	254	812	3.050	1.457	526
Ingresos no financieros	142	729	949	1.387	6.083
Comisiones Netas	30	25	26	65	35
Ingresos por operaciones de compra-venta de moneda extranjera	-2	-6	20	15	0
Ingresos por operaciones de compra-venta de Títulos	21	0	0	0	0
Ganancia/(pérdida) sobre títulos en cuenta de inversión	49	109	131	-1.148	1.520
Otros Ingresos	43	600	772	2.453	4.528
Total de Ingresos no Financieros	142	729	949	1.387	6.083
Otros egresos operativos (no financieros)	1.095	1.835	2.170	2.897	3.994
Gastos de personal	411	537	503	744	831
Gastos administrativos y otros gastos operativos	672	1.279	1.645	2.119	3.132
Depreciación y amortización	11	19	22	34	31
Egresos no recurrentes/ extraordinarios	-112	-184	587	22	30
(Pérdida) ganancia por ajuste por inflación (neta)	-	721	729	-	-
Gastos operativos totales	983	2.373	3.487	2.919	4.024
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas /	-	85	0	0	0
Resultados de Operaciones Conjuntas					
Resultado antes de impuestos (pérdida)	1.456	543	959	687	4.530
Impuesto a la ganancias	23	0	569	314	0
Resultado del ejercicio después de impuestos, antes de ingresos	1.434	543	390	373	4.530
(egresos) extraordinarios					
Resultado del Ejercicio	1.434	543	390	373	4.530
Resultado del Ejercicio luego de ingresos (egresos) extraordinarios	1.434	543	390	373	4.530
Resultado disponible / (pérdida atribuible) a los accionistas	1.434	543	390	373	4.530

RATIOS

CALIDAD DE ACTIVO

Cargos por Incobrabilidad / Cartera de Préstamos	1,40%	2,92%	9,99%	3,16%	2,18%
Cargos por Incobrabilidad / Ingresos antes de provisiones	15,88%	44,93%	57,27%	67,27%	10,34%
Previsiones / Cartera de Préstamos	13,12%	19,49%	25,88%	23,75%	27,47%
Cartera sin Generación / Cartera de Préstamos	15,16%	25,44%	35,72%	61,93%	68,71%
Cartera sin Generación / (Patrimonio Neto + Previsiones)	23,99%	44,05%	56,80%	168,64%	176,29%

RENTABILIDAD

ROAA	7,36%	1,92%	1,11%	1,00%	13,94%
ROAE	16,75%	4,95%	4,52%	8,52%	261,52%
Resultados del ejercicio / Promedio de Activos Ponderados por Riesgo - Basilea I	9,32%	1,36%	1,28%	0,82%	11,51%
Resultados antes de cargos por incobrabilidad / Promedio de Activos Ponderados por Riesgo - Basilea I	10,39%	4,51%	17,50%	4,79%	12,92%

CAPITALIZACION

Patrimonio Neto Básico / Activos Ponderados por Riesgo - Basilea I	46,00%	-1,20%	5,50%	-8,20%	-4,54%
Patrimonio Neto / Activos Ponderados por Riesgo - Basilea I	46,00%	-1,20%	5,50%	-8,20%	-4,54%
Patrimonio Neto Básico - Activos Intangibles / Activos Ponderados por Riesgo - Basilea I	-14,48%	-6,72%	-39,46%	-15,29%	-29,17%
Patrimonio Neto / Total de Activos	46,34%	37,89%	39,53%	14,32%	8,37%

EFICIENCIA

Gastos Operativos / Ingresos Operativos	40,65%	50,37%	28,95%	57,22%	43,99%
---	--------	--------	--------	--------	--------

LIQUIDEZ Y FINANCIAMIENTO

(Fondos del mercado – Activos Líquidos) / Total de Activos	-10,45%	-9,15%	-0,31%	27,36%	31,20%
Activos Líquidos / Total de Activos	13,04%	11,62%	6,88%	5,77%	5,49%

© Copyright 2012, Moody's Investors Service, Inc. y/o sus licenciantes, incluyendo a Moody's Assurance Company, Inc. (conjuntamente, "MOODY'S"). Todos los derechos reservados. **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.