

INFORME DE CALIFICACIÓN

Índice:

CALIFICACIONES	1
FUNDAMENTO DE LA CALIFICACIÓN	2
PERSPECTIVA	3
RESULTADOS RECIENTES	3

Analista Principal:

SAO PAULO +55.11.3043.7300

Alexandre Albuquerque +55.11.3043.7356
 Vice President - Senior Analyst
 alexandre.albuquerque@moodys.com



Banco Hipotecario del Uruguay

Uruguay

Calificaciones

Banco Hipotecario del Uruguay

Categoría	Calificación De Moody's
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda nacional, escala global	Baa2/P-2
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	Baa2/P-2
Calificación de la capacidad de devolución de depósitos en moneda extranjera, escala nacional	Aaa.uy

	Sep-2017	Dic-2016	Dic-2015	Dic-2014	Dic-2013
Total de Activos (Ur\$ millones)	57.450	51.153	48.095	41.363	34.168
Total de Patrimonio (Ur\$ millones)	25.645	23.374	21.233	18.135	15.666
ROAA	4,90%	0,85%	3,02%	3,25%	5,18%
ROAE	10,82%	1,91%	7,11%	7,36%	11,31%
Cartera sin Generación / (PN + Prev.)	3,19%	4,26%	4,81%	5,97%	11,01%
Cartera sin Generación / Préstamos	1,79%	2,34%	2,57%	3,11%	6,10%

Fundamento de la calificación

El 22 de enero de 2018, Moody's subió la evaluación de crédito base (BCA) de Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) a ba3 desde b1, reflejando la mejora de la calidad de sus activos y rentabilidad en los últimos tres años, así como la alta capitalización del banco. Estas fortalezas se ven contrarrestadas por el bajo nivel de recursos líquidos de BHU. El BCA del banco también captura los riesgos de la falta de diversificación de negocios como prestamista monolínea. En la determinación del BCA de BHU, Moody's también consideró el perfil macro Moderado de Uruguay.

Moody's mantuvo las calificaciones de depósitos en escala global, moneda local y extranjera del banco de Baa2/Prime-2, con perspectiva estable. Como consecuencia, las calificaciones de depósitos en escala nacional, moneda local y extranjera se mantuvieron en Aaa.uy, con perspectiva estable.

BHU es 100% propiedad del gobierno uruguayo y otorga préstamos hipotecarios, con una cobertura de más de la mitad del negocio hipotecario del sistema. Conforme Moody's considera, la probabilidad de soporte del gobierno que recibiría el banco en situación de estrés es alta. Como resultado de dicho análisis, la calificación global de depósitos sube cuatro escalones a Baa2.

Las ganancias del banco, se benefician de su bajo costos de financiamiento y del crecimiento constante de los préstamos. En los últimos tres años, su cartera de préstamos se ha expandido a una tasa de crecimiento anual promedio de 10,36%. Además, su amplia capitalización permite una mayor expansión del negocio. El perfil de financiación del banco está compuesto en gran parte por una base de depósitos de banca minorista, depósitos interbancarios y deudas senior emitidas en el mercado local.

Sin embargo, la liquidez es bastante débil, sobre todo para los estándares del mercado local, con recursos líquidos equivalentes al 14,77% de los activos bancarios tangibles, al 30 de septiembre de 2017. BHU enfrentó serios desafíos relacionados con la calidad de los activos hace unos años, con un ratio de morosidad de más de 9% en 2012. Si bien la cartera en mora se redujo a apenas 1,79% a la última fecha analizada, como resultado de la redefinición de sus prácticas de gestión de riesgos y de la mejora del proceso de originación de crédito, queda por ver la evolución de la cartera en la próxima recesión cíclica.

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.

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



Perspectiva

La perspectiva de las calificaciones globales se mantiene estable en línea con la perspectiva estable de la calificación del bono soberano de Uruguay. Las calificaciones en escala nacional mantienen la perspectiva estable.

Resultados recientes

Durante los tres primeros trimestres de 2017, Banco Hipotecario del Uruguay registró un resultado positivo de Ur\$ 1.991 millones, siendo ampliamente superior a la ganancia reportada a septiembre de 2016 (Ur\$ 174,6 millones) debido a que este año se ha quitado el ajuste por inflación.

A septiembre de 2017, el margen financiero bruto disminuyó en Ur\$ 221 millones comparado con septiembre 2016, debido a menores ingresos financieros en Ur\$ 511 millones, que fueron parcialmente compensados por una baja en los egresos financieros de Ur\$ 290 millones.

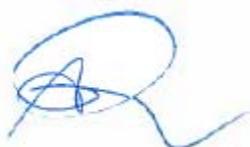
Las comisiones netas cubrían el 22% de los gastos administrativos, indicador que se encuentra en línea con lo registrado a septiembre 2016 (20%). Adicionalmente, el ratio de eficiencia, gastos operativos sobre ingresos operativos, mejoro a 39,6% de 41,11% registrado a diciembre 2016, indicando una leve mejora en la administración de gastos operativos.

La cartera de préstamos aumento un 9,9% comparado con septiembre 2016, alcanzando un monto de Ur\$ 53.886 millones, en tanto, los depósitos crecieron un 9,4% en el mismo período, alcanzando un monto de Ur\$ 31.805 millones.

La cartera irregular de Banco Hipotecario del Uruguay, a septiembre 2017, representaba el 1,79% de los préstamos totales, siendo inferior al obtenido a diciembre de 2016 de 2,34%, evidenciando una mejora para el banco. Asimismo, la cartera irregular se encontraba cubierta en un 197,5% con provisiones.

Banco Hipotecario del Uruguay registraba ajustados ratios de liquidez. A septiembre de 2017, los activos líquidos representaban el 14,77% de los activos totales.

El banco cuenta con un ratio de patrimonio neto sobre activos totales de 44,6%, que le permite ampliamente desarrollar su estrategia de negocio.



	Sep-2017	Dic-2016	Dic-2015	Dic-2014	Dic-2013
BALANCE GENERAL					
ACTIVO					
Disponibilidades y saldos en el banco central	2.642	2.557	2.215	2.450	1.482
Préstamos a bancos y otras instituciones financieras	5.799	3.129	3.370	1.268	1.053
Inversiones y títulos valores	47	62	53	5	5
Títulos para negociación	0	0	0	0	0
Títulos en cuenta de inversión	47	62	53	5	5
Títulos disponibles para la venta	47	62	53	5	5
Títulos mantenidos hasta el vencimiento	0	0	0	0	0
Préstamos netos de provisiones	46.948	44.180	41.125	36.256	30.241
Cartera de préstamos	48.671	46.200	42.784	37.876	32.682
Provisiones	1.723	2.020	1.659	1.620	2.441
Préstamos disponibles para la venta	0	0	0	0	0
Activos fijos - netos	305	317	325	326	340
Inversiones en subsidiarias y afiliadas no consolidadas	523	582	882	968	943
Valor llave y otros activos intangibles - netos	0	0	0	0	0
Otros activos - total	1.186	326	125	90	104
Total de activos	57.450	51.153	48.095	41.363	34.168
PASIVOS					
Depósitos del público	27.943	25.177	23.011	18.918	14.666
Depósitos del sector financiero	0	0	0	0	21
Deudas de corto plazo	559	608	1.393	1.568	1.426
Otros pasivos - total	3.303	1.994	2.458	2.742	2.389
Total de pasivos	31.805	27.779	26.862	23.228	18.502
PATRIMONIO NETO					
Acciones comunes	48.842	48.820	47.109	45.429	44.187
Resultados no asignados y reservas - total	-23.197	-25.446	-25.876	-27.294	-28.521
Otros componentes del patrimonio neto	0	0	0	0	0
Total del patrimonio neto	25.645	23.374	21.233	18.135	15.666
Total pasivos y patrimonio neto	57.450	51.153	48.095	41.363	34.168
ESTADO DE RESULTADOS					
Ingresos financieros	5.567	7.191	6.818	6.179	4.968
Egresos financieros	1.933	2.468	2.163	2.123	1.558
Margen financiero neto	3.635	4.723	4.655	4.056	3.409
Cargos por incobrabilidad	-364	302	-42	-900	-415
Ingresos no financieros	338	615	1.628	236	355
Comisiones netas	200	255	1.041	54	64
Ingresos por operaciones de compra-venta de moneda extranjera	10	9	-42	-33	-18

	Sep-2017	Dic-2016	Dic-2015	Dic-2014	Dic-2013
Ingresos por operaciones de compra-venta de títulos	0	3	0	1	0
Ganancia/(pérdida) sobre títulos en cuenta de inversión	7	17	2		0
Otros ingresos	120	331	626	214	310
Total de ingresos no financieros	338	615	1.628	236	355
Otros egresos operativos (no financieros)	1.574	2.257	2.303	2.391	2.093
Gastos de personal	690	904	892	816	721
Gastos administrativos y otros gastos operativos	867	1.336	1.394	1.561	1.357
Depreciación y amortización	14	18	16	15	14
Gasto en seguros - Reportado bajo otros egresos operativos	2	0	0	0	0
Egresos no recurrentes/ extraordinarios	-76	-145	-162	-172	-89
(Pérdida) ganancia por ajuste por inflación (neta)	0	1.698	1.686	1.233	0
Gastos operativos totales	1.498	3.809	3.827	3.452	2.004
Participación en el resultado de subsidiarias y asociadas / resultados de operaciones conjuntas	0	-152	112	0	0
Resultado antes de impuestos (pérdida)	2.839	1.227	2.497	1.740	2.176
Impuesto a la ganancias	848	797	1.123	506	500
Resultado del ejercicio después de impuestos, antes de ingresos (egresos) extraordinarios	1.991	430	1.374	1.235	1.676
Resultado del ejercicio	1.991	430	1.374	1.235	1.676
Resultado del ejercicio luego de ingresos (egresos) extraordinarios	1.991	430	1.374	1.235	1.676
Resultado disponible / (pérdida atribuible) a los accionistas	1.991	430	1.374	1.235	1.676
RATIOS					
CALIDAD DE ACTIVO					
Cargos por Incobrabilidad / Cartera de Préstamos	-1,00%	0,65%	-0,10%	-2,38%	-1,27%
Cargos por Incobrabilidad / Ingresos antes de Provisiones	-15,20%	9,33%	-1,08%	-47,37%	-24,83%
Provisiones / Cartera de Préstamos	3,54%	4,37%	3,88%	4,28%	7,47%
Cartera sin Generación / Cartera de Préstamos	1,79%	2,34%	2,57%	3,11%	6,10%
Cartera sin Generación / (Patrimonio Neto + Provisiones)	3,19%	4,26%	4,81%	5,97%	11,01%
RENTABILIDAD					
ROAA	4,90%	0,85%	3,02%	3,25%	5,18%
ROAE	10,82%	1,91%	7,11%	7,36%	11,31%
CAPITALIZACION					
Patrimonio Neto / Total de Activos	44,64%	45,69%	44,15%	43,84%	45,85%
EFICIENCIA					
Gastos Operativos / Ingresos Operativos	39,63%	41,11%	37,32%	55,71%	55,60%
LIQUIDEZ Y FINANCIAMIENTO					
Activos Líquidos /Total de Activos	14,77%	11,24%	11,72%	9,00%	7,43%

Información Complementaria

- » Como última información contable analizada se consideraron los estados contables al 30 de septiembre de 2017.
- » El presente dictamen fue elaborado con fecha de 22 de enero de 2018, utilizándose la metodología de Bancos, publicada en enero de 2016.



Reporte Numero:

Autor
Alexandre Albuquerque

Asociado Senior de Producción

© 2017 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. Y SUS FILIALES ("MIS") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO QUE NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y LAS OPINIONES DE MOODY'S INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. TAMPOCO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación o en la elaboración de las publicaciones de Moody's.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO DE DICHAS CALIFICACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de valoración y calificación unos honorarios que oscilan entre los \$1.500 dólares y aproximadamente los 2.500.000 dólares. MCO y MIS mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones de MIS. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones de MIS y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moodys.com, bajo el capítulo de "Shareholder Relations - Corporate Governance - Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado" - Gestión Corporativa - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657 AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas. Sería peligroso que los inversores minoristas tomaran decisiones de inversión basadas en calificaciones crediticias de MOODY'S. En caso de duda, deberá ponerse en contacto con su asesor financiero u otro asesor profesional.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJJK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJJK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJJK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJJK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJJK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a MJJK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de valoración y calificación unos honorarios que oscilan entre los JPY200.000 y los JPY350.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJJK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses