



BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Contenido

Parte 1 - Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2022

Parte 2 - Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2022

Contenido parte 1

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

Estado de Situación Financiera comparativo

	31/12/2022	31/12/2021
1. ACTIVOS	85.234.728.675	79.892.385.956
1.1. Caja y otros disponibles	131.793.124	121.014.191
1.1.1. Monedas y billetes	80.514.497	61.603.537
1.1.2. Instituciones financieras	51.278.627	59.410.654
1.1.3. Otros	0	0
1.2. Banco Central del Uruguay	1.122.286.131	257.505.995
1.2.1. Disponible	1.107.820.325	240.548.276
1.2.2. Plazo	14.465.806	16.957.718
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	59.405.699.343	57.015.874.506
1.4.1. Créditos por intermediación financiera sector financiero	0	0
1.4.2. Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	59.401.698.686	57.009.975.092
1.4.3. Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	4.000.657	5.899.414
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	22.592.292.285	20.220.141.398
1.5.1. Instrumentos de deuda	22.592.292.285	20.220.141.398
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	17.063.037	7.904.095
1.7.1. Instrumentos de patrimonio	17.063.037	7.904.095
1.7.2. Prestados o en garantía	0	0
1.8. Derivados de cobertura	0	0
1.9. Activos no corrientes en venta	116.803.989	83.871.551
1.10. Participaciones	136.182.465	111.851.434
1.10.1. Asociadas	0	0
1.10.2. Negocios conjuntos	0	0
1.10.3. Subsidiarias	136.182.465	111.851.434
1.11. Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	0	0
1.12. Activo material	1.567.245.285	1.876.061.424
1.12.1. Propiedad, planta y equipo	1.275.019.804	1.444.642.597
1.12.2. Otros	292.225.481	431.418.827
1.13. Activo intangible	29.832.719	26.340.108
1.13.1. Plusvalía	0	0
1.13.2. Otros activos intangibles	29.832.719	26.340.108
1.14. Activos fiscales	25.320.876	78.575.505
1.14.1. Corrientes	25.320.876	78.575.505
1.14.2. Diferidos	0	0
1.15. Créditos diversos	89.374.512	92.840.807
1.16. Otros activos	834.910	404.944

	31/12/2022	31/12/2021
2. PASIVOS	44.679.365.424	41.987.032.414
2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado	40.626.626.278	37.939.150.617
2.1.1. Banco Central del Uruguay	312.325	-
2.1.2. Depósitos sector financiero	-	-
2.1.3. Depósitos sector no financiero privado	18.513.975.009	17.523.422.404
2.1.4. Depósitos sector no financiero público	4.218.671.066	4.041.083.751
2.1.5. Débitos representados por valores negociables	17.885.188.662	16.365.020.411
2.1.6. Otros	8.479.215	9.624.051
2.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-
2.2.1. Débitos representados por valores negociables	-	-
2.2.2. Depósitos	-	-
2.2.3. Derivados de negociación	-	-
2.2.4. Posición corta en valores	-	-
2.2.5. Otros	-	-
2.3. Opción valor razonable con cambios en resultados	-	-
2.3.1. Depósitos	-	-
2.3.2. Débitos representados por valores negociables	-	-
2.3.3. Otros	-	-
2.4. Otros pasivos financieros	74.075	208.052
2.4.1. Provisiones por riesgos contingentes	-	-
2.4.2. Provisiones por otros compromisos contingentes	74.075	208.052
2.4.3. Otros	-	-
2.5. Derivados de cobertura	-	-
2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta	-	-
2.7. Otras provisiones	2.676.734.583	2.794.795.374
2.7.1. Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	116.180.725	102.261.173
2.7.2. Para impuestos	-	-
2.7.3. Provisiones estadísticas y generales	1.292.006.796	1.294.285.806
2.7.4. Otras	1.268.547.061	1.398.248.395
2.8. Pasivos fiscales	142.780.516	152.688.044
2.8.1. Corrientes	130.492.057	109.385.111
2.8.2. Diferidos	12.288.458	43.302.933
2.9. Otros pasivos	1.233.149.973	1.100.190.327
2.10. Obligaciones emitidas no negociables	-	-
2.10.1. Pasivos subordinados	-	-
2.10.2. Acciones preferidas	-	-
2.10.3. Capital reembolsable a la vista	-	-
2.10.4. Instrumentos subordinados convertibles en acciones	-	-
3. PATRIMONIO	40.555.363.251	37.905.353.542
3.1. Fondos Propios	39.562.819.090	36.445.449.063
3.1.1. Capital integrado	29.191.000.000	29.191.000.000
3.1.2. Aportes a capitalizar	-	-
3.1.3. Primas de emisión	-	-
3.1.4. Otros instrumentos de capital	-	-
3.1.5. (Valores propios)	-	-
3.1.6. Reservas	7.676.788	7.676.788
3.1.7. Resultados acumulados	7.710.717.745	4.647.476.435
3.1.8. Resultado del ejercicio	3.292.386.558	2.599.295.840
3.1.9. (Anticipos de resultados)	- 638.962.000	-
3.2. Ajustes por valoración	992.544.161	1.459.904.479
3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	15.513.107	6.354.165
3.2.2. Coberturas de los flujos de efectivo	-	-
3.2.3. Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	-	-
3.2.4. Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	-	-
3.2.5. Entidades valoradas por el método de la participación	-	-
3.2.6. Superávit por revaluación	1.524.125.015	1.702.443.200
3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros	- 288.533.895	78.483.764
3.2.8. Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	-	-
3.2.9. Otros	- 258.560.066	- 327.376.650

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultados comparativo

		31/12/2022	31/12/2021
	OPERACIONES CONTINUAS		
4.	Ingresos por intereses y reajustes	10.452.732.658	8.389.353.963
5.	Gastos por intereses y reajustes	-4.224.873.604	-3.327.106.104
6.	Remuneración de capital reembolsable a la vista	0	0
	Margen financiero bruto	6.227.859.054	5.062.247.859
7.	Deterioro de activos financieros	-63.529.565	25.958.124
8.	Recuperación de créditos castigados	153.009.518	121.768.141
	Margen financiero	6.317.339.007	5.209.974.125
9.	Comisiones ganadas	403.444.490	254.911.838
10.	Comisiones perdidas	0	0
	Margen por servicios	403.444.490	254.911.838
11.	Resultados de entidades valoradas por el método de la par	24.331.031	5.349.015
12.	Rendimiento de instrumentos de capital	0	0
13.	Resultados de operaciones financieras	14.598.863	289.321.796
14.	Diferencias de cambio por valuación	50.028.228	-30.848.949
15.	Diferencias de cambio por operaciones	21.817.652	19.574.446
	Resultado Bruto	6.831.559.270	5.748.282.270
16.	Gastos de personal	-1.024.027.412	-894.460.302
17.	Gastos Generales	-1.287.808.607	-1.181.677.212
18.	Otros resultados operativos	0	0
	Resultado Operativo	4.519.723.251	3.672.144.755
19.	Deterioro de otras partidas	3.065.853	3.783.404
20.	Ganancia por combinaciones de negocios en términos vent	0	0
21.	Resultados de activos no corrientes en venta	-5.510.670	-13.016.504
22.	Otros resultados	32.448.420	-47.491.104
	Resultados de operaciones continuas antes de impuestos	4.549.726.855	3.615.420.551
23.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones co	-1.257.340.297	-1.016.124.711
	Resultados de operaciones continuas después de impuestos	3.292.386.558	2.599.295.840
	OPERACIONES DISCONTINUADAS		
24.	Resultados de operaciones discontinuadas antes de impues	0	0
25.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones di	0	0
	Resultados de operaciones discontinuadas después de impu	0	0
	Resultado del ejercicio	3.292.386.558	2.599.295.840

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultado Integral comparativo

	31/12/2022	31/12/2021
A) RESULTADO DEL EJERCICIO	3.292.386.558	2.599.295.840
B) OTRO RESULTADO INTEGRAL	-467.360.318	8.745.901
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	-100.342.659	112.004.847
Superávit por revaluación	-178.318.186	119.581.736
Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	0	0
Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	9.158.942	952.701
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	68.816.584	-8.529.590
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	-367.017.659	-103.258.946
Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0	
Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-367.017.659	-103.258.946
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	0	
Coberturas de los flujos de efectivo	0	
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	0	
C) RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	2.825.026.240	2.608.041.741

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Cambios en el Patrimonio comparativo

	FONDOS PROPIOS						AJUSTES POR VALORACIÓN						TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital intergrado	Reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	(Anticipos de Resultados)	TOTAL FONDOS PROPIOS	Instrumentos 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 al 1 de enero de 2021	29.191.000.000	7.676.788	2.042.382.338	2.797.782.975	0	34.038.842.100	5.401.463	1.582.861.465	181.742.710	0	-318.847.060	1.451.158.578	35.490.000.679
1.1 - Ajustes por cambios de políticas contables													
1.2 - Ajustes por errores													
2.- Saldo inicial ajustado al 1 de enero de 2021	29.191.000.000	7.676.788	2.042.382.338	2.797.782.975		34.038.842.100	5.401.463	1.582.861.465	181.742.710	0	-318.847.060	1.451.158.578	35.490.000.679
3.- Resultado Integral Total	0	0	2.797.782.975	-198.487.135		2.599.295.840	952.701	119.581.736	-103.258.946	0	-8.529.590	8.745.901	2.608.041.741
3.1 - Resultado del ejercicio			2.797.782.975	-198.487.135		2.599.295.840							2.599.295.840
3.2 - Otro resultado integral						0	952.701	119.581.736	-103.258.946		-8.529.590	8.745.901	8.745.901
4.- Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	-192.688.877	0		-192.688.877	0	0	0	0	0	0	-192.688.877
4.1 - Aumentos de capital						0							
4.2 - Reducciones de capital						0							
4.3 - Conversión de pasivos financieros en capital						0							
4.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital						0							
4.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital						0							
4.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros						0							
4.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios			-306.600.000			-306.600.000							-306.600.000
4.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)						0							
4.9 - Dividendos en acciones						0							
4.10 - Otros traspasos entre partidas de patrimonio neto						0							
4.11 - Pagos con instrumentos de capital						0							
4.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto			113.911.123			113.911.123							113.911.123
5.- Saldo final al 31 de diciembre de 2021	29.191.000.000	7.676.788	4.647.476.435	2.599.295.840	0	36.445.449.063	6.354.165	1.702.443.200	78.483.764	0	-327.376.650	1.459.904.479	37.905.353.542
5.1 - Ajustes por cambios de políticas contables													
5.2 - Ajustes por errores													
6.- Saldo inicial ajustado al 1 de enero 2022	29.191.000.000	7.676.788	4.647.476.435	2.599.295.840	0	36.445.449.063	6.354.165	1.702.443.200	78.483.764	0	-327.376.650	1.459.904.479	37.905.353.542
7.- Resultado Integral Total	0	0	2.599.295.840	693.090.718	0	3.292.386.558	9.158.942	-178.318.186	-367.017.659	0	68.816.584	-467.360.318	2.825.026.240
7.1 - Resultado del ejercicio			2.599.295.840	693.090.718		3.292.386.558							3.292.386.558
7.2 - Otro resultado integral						0	9.158.942	-178.318.186	-367.017.659		68.816.584	-467.360.318	-467.360.318
8.- Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	463.945.470	0	-638.962.000	-175.016.530	0	0	0	0	0	0	-175.016.530
8.1 - Aumentos de capital						0							
8.2 - Reducciones de capital						0							
8.3 - Conversión de pasivos financieros en capital						0							
8.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital						0							
8.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital						0							
8.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros						0							
8.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios			306.600.000		-638.962.000	-332.362.000							-332.362.000
8.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)						0							
8.9 - Dividendos en acciones						0							
8.10 - Otros traspasos entre partidas de patrimonio neto						0							
8.11 - Pagos con instrumentos de capital						0							
8.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto			157.345.470			157.345.470							157.345.470
9.- Saldo final al 31 de diciembre de 2022	29.191.000.000	7.676.788	7.710.717.745	3.292.386.558	-638.962.000	39.562.819.090	15.513.107	1.524.125.015	-288.533.895	0	-258.560.066	992.544.161	40.555.363.251

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Flujo de Efectivo comparativo

	31/12/2022	31/12/2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.685.871.568	-540.538.657
1. Resultado del ejercicio	3.292.386.558	2.599.295.840
2. Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación	-590.117.693	-479.159.900
2.1. Amortización	94.490.691	86.882.044
2.2. Diferencias de cambio	-50.028.228	30.848.949
2.3. Impuesto a las ganancias	1.257.340.297	1.016.124.711
2.4. Deterioro de activos financieros	63.529.565	-25.958.124
2.5. Deterioro de activos no financieros	-3.065.853	-3.783.404
2.6. Intereses de instrumentos de deuda a costo amortizado	0	
2.7. Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	0	
2.8. Otros ajustes	-1.952.384.166	-1.583.274.076
3. (Aumento) disminución neto de los activos de operación	1.250.158.914	-775.110.027
3.1. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
3.2. Costo amortizado (excepto instrumentos de deuda)	2.604.777.948	2.808.170.648
3.3. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	-2.738.352.387	-4.575.714.770
3.4. Opción valor razonable	0	0
3.5. Otros activos de operación	1.383.733.352	992.434.094
4. Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación	-1.113.886.830	-1.047.443.651
4.1. Pasivos financieros a costo amortizado 1	-78.760.109	-182.179.660
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	-1.035.126.720	-865.263.991
5. Cobros/pagos por impuesto a las ganancias	-1.152.669.381	-838.120.919
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	7.940.169	11.953.386
6. Pagos	-18.420.180	-6.519.260
6.1. Activos materiales	-12.249.871	-1.963.869
6.2. Activos intangibles	-6.170.309	-4.555.391
6.3. Participaciones	0	
6.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	0	
6.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	0	
6.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0	
6.7. Otros pagos relacionados con actividades de inversión	0	
7. Cobros	26.360.349	18.472.646
7.1. Activos materiales	0	
7.2. Activos intangibles	0	
7.3. Participaciones	0	
7.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	16.023.584	7.453.437
7.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	0	
7.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	0	
7.7. Otros cobros relacionados con actividades de inversión	10.336.765	11.019.209
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-787.631.313	483.543.230
8. Pagos	-1.873.769.163	-402.166.970
8.1. Dividendos	-306.600.000	
8.2. Pasivos subordinados	0	
8.3. Amortización de instrumentos de capital propio	-1.080.274.470	
8.4. Adquisición de instrumentos de capital propio	0	
8.5. Otros pagos relacionados con actividades de financiación	-486.894.693	-402.166.970
9. Cobros	1.086.137.850	885.710.200
9.1. Pasivos subordinados	0	
9.2. Integración de capital	0	
9.3. Enajenación de instrumentos de capital propio	1.086.137.850	885.710.200
9.4. Otros cobros relacionados con actividades de financiación		
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-28.129.442	8.344.283
E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	878.050.982	-36.697.759
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO 2	361.562.467	398.260.225
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO 2	1.239.613.449	361.562.467

1 Excepto Pasivos subordinados

2 1.1. Caja y otros disponibles + 1.2.1 BCU Disponible

(cifras en pesos uruguayos)



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA INSTITUCIÓN

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.

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 Nº 2022/232, con las instrucciones particulares que se detallan en el numeral 2.1.15.

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 hayan prescrito.

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.

Los dólares de Estados Unidos de América se expresan en moneda nacional aplicando el tipo de cambio financiero cable comprador del cierre del período (1 dólar = 40,071 pesos uruguayos).

- 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** Intangibles – Se valúan de acuerdo al modelo del costo.
- 2.1.7** Propiedad, planta y Equipo – Se valúan de acuerdo al modelo del costo, salvo los inmuebles que se miden a su valor razonable.
- 2.1.8** Propiedades de inversión – Se aplica el modelo del valor razonable.
- 2.1.9** Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento – Se mantienen contratos de arrendamiento valuados de acuerdo a la NIIF 16.
- 2.1.10** Reconocimiento de instrumentos financieros – Las compras o ventas de activos financieros se reconocen aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación.
- 2.1.11** 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 lo establecido en el anexo 2.
- 2.1.12** 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.
- 2.1.13** Activos financieros
- 2.1.13.1 Cartera de créditos hipotecarios – Está compuesta mayoritariamente por créditos hipotecarios y promesas de compraventa a largo plazo; los mismos se miden a costo amortizado.
- 2.1.13.2 Cartera de Títulos Públicos – Se reconocen por su valor razonable.
- 2.1.14** Beneficios al Personal – Se aplica la NIC 19.
- 2.1.15** Situaciones no previstas en el Plan de Cuentas del BCU
- 2.1.15.1 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 N° 2022/232 (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 provisiones 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 N° 2022/232
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 N° 2022/232

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

2.1.15.2 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 31.03.2022.

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.

3. HECHOS RELEVANTES

Proyecto ley deudores en unidades reajustables

Existen tres proyectos de ley vinculados a la modificación de los vínculos contractuales de parte de la cartera de clientes del Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda (deudores en unidades reajustes) a estudio de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento territorial de la Cámara de Senadores del Poder Legislativo. Los presentes Estados Financieros, no recogen el impacto que la aprobación de éstos podría tener sobre la valuación de los activos y el patrimonio de la institución.

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	Igresos de actividades ordinarias (año 2022)	Igresos de actividades ordinarias (año 2021)
Metropolitana	3.871.265.659	3.372.593.586
Interior	1.010.852.142	853.945.394
	4.882.117.801	4.226.538.980

(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 2022 es la siguiente:

Al 31/12/2022

Cliente	Intereses devengados por cliente	%
1	2.522.679	0,052%
2	2.160.376	0,044%
3	1.827.921	0,037%
4	1.763.369	0,036%
5	1.511.135	0,031%
6	1.409.205	0,029%
7	1.365.271	0,028%
8	1.330.532	0,027%
9	1.257.553	0,026%
10	1.238.260	0,025%
11	1.193.332	0,024%
12	1.166.097	0,024%
13	1.159.071	0,024%
14	1.139.468	0,023%
15	1.109.373	0,023%
16	1.040.670	0,021%
17	1.040.043	0,021%
18	1.013.585	0,021%
19	1.004.972	0,021%
20	984.290	0,020%
Total de Intereses devengados	4.882.117.801	

(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 2021 es la siguiente:

Al 31/12/2021

Cliente	Intereses devengados por cliente	%
1	2.500.314	0,059%
2	1.990.931	0,047%
3	1.608.794	0,038%
4	1.423.170	0,034%
5	1.373.140	0,032%
6	1.273.142	0,030%
7	1.267.873	0,030%
8	1.208.148	0,029%
9	1.167.384	0,028%
10	1.141.757	0,027%
11	1.133.892	0,027%
12	1.064.127	0,025%
13	1.031.455	0,024%
14	1.031.093	0,024%
15	973.976	0,023%
16	949.111	0,022%
17	932.271	0,022%
18	930.497	0,022%
19	881.171	0,021%
20	834.420	0,020%

Total de Intereses devengados 4.226.538.980

(cifras en pesos uruguayos)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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:

<u>Concepto</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caja y otros disponibles		
- Monedas y billetes	80.514.497	61.603.537
- BCU	1.107.820.325	240.548.276
- Otros Activos Financieros	51.278.627	59.410.654
TOTAL	1.239.613.449	361.562.467

(cifras en pesos uruguayos)

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 31/12/2022 y 31/12/2021 es la siguiente:

CARTERA A VALOR RAZONABLE		
CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	VALOR CONTABLE AL 31/12/2022	VALOR CONTABLE AL 31/12/2021
INSTRUMENTOS DE DEUDA	22.032.949.085	19.811.239.675
Banco Central del Uruguay	14.548.262.712	15.195.159.057
Valores públicos nacionales	7.484.686.374	4.616.080.619
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
INTERESES	559.343.199	408.901.723
Banco Central del Uruguay	516.632.206	388.812.270
Valores públicos nacionales	42.710.993	20.089.453
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
TOTAL	22.592.292.285	20.220.141.398

(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.

El banco no tiene créditos con el sector financiero al 31/12/2022, al igual que al 31/12/2021.

La composición de los créditos al sector no financiero privado y público al 31/12/2022 y 31/12/2021 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2022	Total residentes al 31/12/2021	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2022	Total no residentes al 31/12/2021	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2022	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2021
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	59.933.576.247	34.382.348	59.967.958.595	57.604.783.699	0	0	0	0	59.967.958.595	57.604.783.699
Intereses	846.420.985	2.108.425	848.529.410	763.413.470	0	0	0	0	848.529.410	763.413.470
Deterioro	-2.102.462.708	-4.030.134	-2.106.492.842	-2.005.337.241	0	0	0	0	-2.106.492.842	-2.005.337.241
Total	58.677.534.524	32.460.638	58.709.995.163	56.362.859.928	0	0	0	0	58.709.995.163	56.362.859.928
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	565.344.467	420.169	565.764.636	435.154.310	0	0	0	0	565.764.636	435.154.310
Intereses	13.297.684	0	13.297.684	12.621.089	0	0	0	0	13.297.684	12.621.089
Deterioro	-101.957.561	-420.169	-102.377.730	-89.406.638	0	0	0	0	-102.377.730	-89.406.638
Total	476.684.590	0	476.684.590	358.368.762	0	0	0	0	476.684.590	358.368.762
CRÉDITOS EN GESTIÓN									0	0
Capitales	58.020.672	0	58.020.672	40.956.645	0	0	0	0	58.020.672	40.956.645
Intereses	1.964.786	0	1.964.786	966.450	0	0	0	0	1.964.786	966.450
Deterioro	-15.680.337	0	-15.680.337	-9.954.385	0	0	0	0	-15.680.337	-9.954.385
Total	44.305.121	0	44.305.121	31.968.710	0	0	0	0	44.305.121	31.968.710
CRÉDITOS MOROSOS									0	0
Capitales	305.427.320	660.163	306.087.483	368.566.828	0	0	0	0	306.087.483	368.566.828
Intereses	5.951.813	0	5.951.813	9.761.642	0	0	0	0	5.951.813	9.761.642
Deterioro	-140.665.322	-660.163	-141.325.485	-121.550.778	0	0	0	0	-141.325.485	-121.550.778
Total	170.713.811	0	170.713.811	256.777.692	0	0	0	0	170.713.811	256.777.692

(cifras en pesos uruguayos)

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2022	Total residentes al 31/12/2021	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2022	Total no residentes al 31/12/2021	Total créditos con el SNF público al 31/12/2022	Total créditos con el SNF público al 31/12/2021
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	18.158.944	0	18.158.944	19.157.652	0	0	0	0	18.158.944	19.157.652
Intereses	51.223	0	51.223	50.548	0	0	0	0	51.223	50.548
Deterioro	-14.209.505	0	-14.209.505	-13.308.788	0	0	0	0	-14.209.505	-13.308.788
Total	4.000.662	0	4.000.662	5.899.412	0	0	0	0	4.000.662	5.899.412
COLOCACIÓN VENCIDA									0	0
Capitales	0	0	0	314.235	0	0	0	0	0	314.235
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	-314.235	0	0	0	0	0	-314.235
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS EN GESTIÓN									0	0
Capitales	227.619	0	227.619	0	0	0	0	0	227.619	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	-227.619	0	-227.619	0	0	0	0	0	-227.619	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS MOROSOS									0	0
Capitales	2.199.322	0	2.199.322	2.199.322	0	0	0	0	2.199.322	2.199.322
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	-2.199.322	0	-2.199.322	-2.199.322	0	0	0	0	-2.199.322	-2.199.322
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero privado al 31/12/2022 y 31/12/2021 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de depósito	Residentes		Total residentes al 31/12/2022	Total residentes al 31/12/2021	No residentes		Total no residentes al 31/12/2022	Total no residentes al 31/12/2021	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2022	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2021
	M/N	M/E			M/N	M/E				
Cuentas Corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dpósitos a la vista	13.992.193.053	3.746.086	13.995.939.139	13.169.097.094	12.124.194	-	12.124.194	13.155.145	14.008.063.333	13.182.252.239
Cajas de ahorro	3.239.153	-	3.239.153	3.248.968	-	-	-	-	3.239.153	3.248.968
Depósitos a plazo fijo	-	1.515.413	1.515.413	1.690.284	-	-	-	-	1.515.413	1.690.284
Otros	4.452.467.504	48.689.605	4.501.157.110	4.336.230.913	-	-	-	-	4.501.157.110	4.336.230.913
Intereses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	18.447.899.710	53.951.104	18.501.850.815	17.510.267.258	12.124.194	-	12.124.194	13.155.145	18.513.975.009	17.523.422.404

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero público al 31/12/2022 y 31/12/2021 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO NACIONAL				
Tipo de depósito	M/N	M/E	Total al 31/12/2022	Total al 31/12/2021
Cuentas Corrientes	-	-	-	-
Dpósitos a la vista	1.439.215.430	43.698.628	1.482.914.057	1.520.923.322
Cajas de ahorro	-	-	-	-
Depósitos a plazo fijo	2.735.757.009	-	2.735.757.009	2.520.160.429
Otros	-	-	-	-
Intereses	-	-	-	-
Total	4.174.972.439	43.698.628	4.218.671.066	4.041.083.751

(cifras en pesos uruguayos)

El banco no posee depósitos con el sector financiero al 31/12/2022, ni al 31/12/2021.

6.2 Instrumentos de patrimonio

La composición de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	% de participación en capital de sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	16.762.283	7.617.478	7,69	Vinculada
Bolsa de Comercio S.A.	300.754	286.617	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 \$ 188.690.867,86 (\$ 263.048.472,31 a diciembre de 2021) y pérdidas por \$ 168.109.932,43 (\$ 276.659.873,93 a diciembre de 2021) correspondientes a la realización de inversiones en Notas y 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 el monto del depósito es 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 31/12/2022 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	22.592.292.285	22.592.292.285	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	22.592.292.285	22.592.292.285	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 31/12/2021 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	20.220.141.398	20.220.141.398	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	20.220.141.398	20.220.141.398	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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 01/01/2021	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Inicial al 01/01/2022	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2022
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	139.566.650	79.290.165	-146.827.750	914.320	72.943.385	114.158.313	-78.313.734	-1.049.085	107.738.879
Bienes desafectados del uso	0				0				0
Otros activos en venta	2.337.336	4.209.989	0	4.380.841	10.928.166	0	-1.140.057	-722.998	9.065.110
TOTAL	141.903.986	83.500.154	-146.827.750	5.295.161	83.871.551	114.158.313	-79.453.791	-1.772.083	116.803.989

(*) 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 2.1.12. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere.

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. Desde hace varios años la empresa no tiene actividad comercial, permanece vigente por tener un litigio en su contra pendiente de dirimir.

Esta inversión fue valorada de acuerdo a lo expuesto en la nota 2.1.5. Su valor al cierre de cada ejercicio expresado en pesos uruguayos es de:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.	136.182.465	111.851.434

(cifras en pesos uruguayos)

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variación
Creditos Diversos	-	-	-
Depósitos a la vista	2.369.307	1.214.629	1.154.679

(cifras en pesos uruguayos)

No se efectuaron transacciones que generen resultados con SADUF durante el período informado. Los créditos diversos originados con la empresa, en caso de existir, 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

El saldo de activos intangibles corresponde principalmente a gastos de desarrollo en el software GRP.

La amortización inicia al mes siguiente en que el activo está disponible para su uso y se calcula por el método lineal. El Software adquirido se amortiza en base al siguiente porcentaje: 10%.

En el período informado no hubo modificaciones respecto a las restricciones de titularidad de los activos intangibles, ni se afectaron bienes en garantía por el cumplimiento de obligaciones.

La información correspondiente al ejercicio cerrado al 31/12/2022 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	(Amortización acumulada)	(Deterioro)	Saldo contable
Plusvalía				
Software adquirido	31.716.243,19	(3.934.186,49)		27.782.056,70
Gastos de desarrollo de software	2.050.661,90			2.050.661,90
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

La información correspondiente al ejercicio cerrado al 31/12/21 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	(Amortización acumulada)	(Deterioro)	Saldo contable
Plusvalía				
Software adquirido	26.007.478,17	(1.256.488,41)		24.750.989,76
Gastos de desarrollo de software	1.589.118,40			1.589.118,40
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los inmuebles figuran contabilizados a su valor revaluado al 31/12/2022 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 se contrataron los servicios de un tasador independiente (NYD Ltda), quien determinó un valor total de los inmuebles de \$ 1.193.566.755 con fecha 31 de diciembre de 2022. La disminución del importe en libros por efecto de la baja en el valor de tasación en el ejercicio 2022 fue de \$ 92.077.693 y el total acumulado al 31 de diciembre de 2022 es de \$ 1.247.555.341. De haberse valuado a costo histórico el valor total de los inmuebles sería de \$ 218.339.364.

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 31/12/2022 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	3.580.742.134	-237.302.136	454.649		3.343.894.646	-2.228.014.926	145.224.443	-67.537.408		-2.150.327.891	1.193.566.755
Obras en curso	0		1.379.960		1.379.960	0		0		0	1.379.960
Muebles y útiles	115.540.104		1.348.061		116.888.165	-98.946.608		-3.333.897		-102.280.505	14.607.660
Instalaciones	36.180.984				36.180.984	0		-10.854.295		-10.854.295	25.326.689
Vehículos	1.881.506				1.881.506	-1.881.506		0		-1.881.506	0
Equipo de computación	130.836.394		9.067.201		139.903.595	-107.602.694		-7.695.201		-115.297.895	24.605.700
Caja de seguridad	18.708.522				18.708.522	-2.801.313		-374.170		-3.175.483	15.533.039
Mejoras en inmuebles arrendados											
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2021 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	3.080.439.882	500.302.252			3.580.742.134	-1.784.774.539	-371.071.574	-72.168.813		-2.228.014.926	1.352.727.208
Obras en curso	-				-	-				-	-
Muebles y útiles	114.955.767		584.337		115.540.104	-95.645.937		-3.300.671		-98.946.608	16.593.496
Instalaciones	36.180.984				36.180.984	-				-	36.180.984
Vehículos	1.881.506				1.881.506	-1.881.506		-		-1.881.506	-
Equipo de computación	129.456.861		1.379.532		130.836.394	-99.780.503		-7.822.192		-107.602.694	23.233.699
Caja de seguridad	18.708.522				18.708.522	-2.427.143		-374.170		-2.801.313	15.907.209
Mejoras en inmuebles arrendados											
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

14. ACTIVO MATERIAL - OTROS

Los bienes adquiridos en recuperación de créditos comprenden aquellos con una antigüedad mayor a 1 año en el patrimonio del banco. Estos bienes se encuentran valuados al valor neto de realización (VNR) al 31/12/22 según lo expresado en el punto 2.1.12. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere.

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 1° de enero y 31 de diciembre de 2022 no se han reconocido pérdidas o ganancias derivadas del ingreso de nuevas tasaciones. Así como tampoco durante idéntico período del 2021.

Los activos por derechos de uso se valúan de acuerdo a lo expresado en punto 2.1.9.

Estos activos tuvieron las siguientes modificaciones en los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, expresadas en pesos uruguayos:

Concepto	Saldo Inicial al 01/01/2021	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Inicial al 01/01/2022	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2022
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	314.505.227	139.493.558	-126.601.458	12.378.893	339.776.220	64.550.131	-137.115.219	-58.523.278	208.687.854
Propiedades de inversión	77.458.958	0	0	3.538.711	80.997.669	0	0	-7.136.215	73.861.454
Activos por derecho de uso	10.673.982			-29.043	10.644.939			-968.767	9.676.172
TOTAL	402.638.167	139.493.558	-126.601.458	15.888.561	431.418.828	64.550.131	-137.115.219	-66.628.261	292.225.480

(*) Dentro de "Otros" se incluyen: las variaciones por modificaciones en el valor de los activos; y las amortizaciones y revaluaciones en el caso de los activos por derechos de uso.

15. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Gasto por impuesto corriente		
Impuesto corriente	1.219.538.188	1.030.709.364
Gasto / (ingreso)	<u>1.219.538.188</u>	<u>1.030.709.364</u>
Impuesto diferido		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	37.802.109	-14.584.653
Gasto / (ingreso)	<u>37.802.109</u>	<u>-14.584.653</u>
Total Gasto / (Ingreso)	<u>1.257.340.297</u>	<u>1.016.124.711</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

		<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultados antes de impuestos (pérdida)		4.549.726.855	3.615.420.551
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	1.137.431.714	903.855.138
Perdida por Impuesto al patrimonio		126.562.236	117.625.000
Renta no gravada y gastos asociados		-52.997.138	-50.164.624
Gastos no admitidos y otros		<u>46.343.485</u>	<u>44.809.197</u>
Impuesto a la renta		<u>1.257.340.297</u>	<u>1.016.124.711</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	Saldos iniciales 1/1/2021	Movimiento del período	Saldos 31/12/2021	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2022
Inmuebles	47.446.123	-8.262.564	39.183.558	-30.207.571	8.975.987
Propiedad, planta y equipo	271.400.937	16.792.155	288.193.092	-38.609.013	249.584.078
Previsiones no admitidas	0	0	0	0	0
Valores publicos nacionales	0	0	0	0	0
Débitos representados por valores negociables	0	0	0	0	0
Impuesto diferido reconocido en el patrimonio	318.847.060	8.529.590	327.376.650	-68.816.584	258.560.066

(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 31/12/2022 y al 31/12/2021:

	Al 31/12/2022			Al 31/12/2021		
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles	-20.486.178		-20.486.178	-10.288.691		-10.288.691
Propiedad, planta y equipo		177.159.468	177.159.468		222.932.299	222.932.299
Previsiones no admitidas	-226.630.246		-226.630.246	-262.223.961		-262.223.961
Valores publicos nacionales		-9.188.547	-9.188.547		12.692	12.692
Débitos representados por valores negociables		91.134.722	91.134.722		92.615.373	92.615.373
Ajuste valuacion M/E			0			0
Ajuste según NIIF 16		299.239	299.239		255.222	255.222
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	-247.116.424	259.404.882	12.288.458	-272.512.652	315.815.585	43.302.933

(cifras en pesos uruguayos)

15.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos iniciales 1/1/2021	Reconocido en		Saldos 31/12/2021	Reconocido en		Saldos finales 31/12/2022
		Resultados	Patrimonio		Resultados	Patrimonio	
Inmuebles	41.511	-2.067.637	-8.262.564	-10.288.691	20.010.084	-30.207.571	-20.486.177
Propiedad, planta y equipo	214.207.006	-8.066.862	16.792.155	222.932.299	-7.163.818	-38.609.013	177.159.468
Previsiones no admitidas	-265.699.239	3.475.277		-262.223.961	35.593.714		-226.630.247
Valores publicos nacionales	3.905.182	-3.892.490		12.692	-9.201.238		-9.188.547
Débitos representados por valores negociables	96.729.622	-4.114.250		92.615.372	-1.480.650		91.134.722
Ajuste valuacion M/E	0	0		0	0		0
Ajuste según NIIF 16	173.914	81.308		255.222	44.017		299.239
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	49.357.996	-14.584.653	8.529.590	43.302.933	37.802.109	-68.816.584	12.288.458

(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 pérdidas tales que no permitan la deducción del saldo.

16. ARRENDAMIENTOS

16.1 Arrendatarios

El BHU aplica en aquellos contratos en los que es arrendatario la NIIF 16. Esta norma requiere el reconocimiento de un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para algunos contratos, existiendo exenciones para los arrendamientos que son a corto plazo y de activos de bajo valor, según criterios del regulador.

El banco aplica la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019, tras esta adopción, el banco reconoció un activo por derecho de uso y un pasivo de igual valor, para cada contrato afectado. Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero registra en pérdidas.

El activo por derecho de uso se deprecia tomando en consideración el plazo del arrendamiento.

El plazo de arrendamiento de cada activo se estimó considerando los plazos de renovación de los contratos.

Los pagos por arrendamiento se descuentan aplicando tasas incrementales de acuerdo al plazo y moneda de cada contrato.

Para el cálculo de estas tasas nos basamos en un spread de 0,15% en UI de la última emisión con respecto al mercado, partiendo de un promedio de los últimos tres meses.

Se detalla a continuación la moneda, tasa y plazo de los arrendamientos financieros del banco:

	MONEDA	TASA ANUAL	PLAZO ESTIMADO
ARRENDAMIENTO - UPS	\$	10,09%	1 año
ARRENDAMIENTO - LAN TO LAN	\$	11,22%	10 años
ARRENDAMIENTO - DATACENTER	USD	4,70%	10 años
ARRENDAMIENTO - SUCURSAL CIUDAD DE LA COSTA	\$	11,22%	10 años
ARRENDAMIENTO - SUCURSAL MELO	\$	10,63%	5 años

El importe neto en libros de activos por derecho de uso al 31/12/2022 y 31/12/2021 es el siguiente:

ACTIVO POR DERECHO DE USO	VALOR NETO 31/12/2022	VALOR NETO 31/12/21
Arrendamiento de inmuebles	4.636.307	4.805.753
Arrendamiento sistema de energía	176.212	162.383
Arrendamiento de alojamiento en datacenter	4.863.654	5.676.803
	9.676.172	10.644.939

(cifras en pesos uruguayos)

A continuación, se expone una conciliación entre los pagos futuros y el valor presente del pasivo por arrendamiento financiero:

PASIVO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL 31/12/2022	Arrendamiento de inmuebles	Arrendamiento sistema de energía	Arrendamiento de alojamiento en datacenter
Pagos futuros	5.292.148	155.105	5.517.048
(Costo financiero)	-1.382.372	-11.935	-1.090.778
Valor Presente al 31/12/2022	3.909.776	143.170	4.426.270

PASIVO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL 31/12/2021	Arrendamiento de inmuebles	Arrendamiento sistema de energía	Arrendamiento de alojamiento en datacenter
Pagos futuros	5.905.565	142.500	6.436.556
(Costo financiero)	-1.712.092	-10.966	-1.137.512
Valor Presente al 31/12/2021	4.193.473	131.534	5.299.044

(cifras en pesos uruguayos)

16.2 Arrendadores

El banco arrienda bienes inmuebles, cuyas condiciones se estipulan en cada uno de los contratos individuales.

Los inmuebles se valúan de acuerdo a NIC 40.

El monto total de arrendamientos cobrados por el banco en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2022 fue \$ 10,336,765 (\$ 11,019,208 por período de 2021) y han sido reconocidos como ganancia en el Estado de Resultados.

17. DÉBITOS REPRESENTADOS POR VALORES NEGOCIABLES

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

Concepto	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Certificados de depósitos sector financiero		0
Certificados de depósitos sector no financiero	13.802.204.426	11.665.799.578
Notas de crédito hipotecarias		
Obligaciones negociables	890.834.251	1.812.848.237
Otros débitos representados por valores negociables	2.680.511.664	2.442.297.134
Acreedores por intereses	511.638.321	444.075.463
Total	17.885.188.662	16.365.020.411

(cifras en pesos uruguayos)

Dentro de Otros débitos representados por valores negociables se informan las Obligaciones Hipotecarias Reajustables (OHR) emitidas por el BHU.

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición de otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Concepto	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Provisiones por otros compromisos contingentes	74.075	208.052
Total	74.075	208.052

(cifras en pesos uruguayos)

19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

	Saldos al 31/12/2022	Saldos al 31/12/2021
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	5.698.819	12.381.145
Líneas de crédito acordadas sector financiero		
Líneas de crédito acordadas sector no financiero	5.698.819	12.381.145
Préstamos a utilizar mediante tarjeta de crédito		
Otros compromisos contingentes		

(cifras en pesos uruguayos)

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.

20. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022 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.

Versión a Rentas Generales

En diciembre 2021, por el Art. 65 del Presupuesto de Recursos, Operativo, de Operaciones Financieras y de Inversiones del Banco Hipotecario del Uruguay para el ejercicio 2022, se volcó a rentas generales un total de \$ 306.600.000.

En diciembre 2022, por el Art. 64 del Presupuesto de Recursos, Operativo, de Operaciones Financieras y de Inversiones del Banco Hipotecario del Uruguay para el ejercicio 2023, se registró un pasivo por concepto de utilidades líquidas a verter a rentas generales por un total de \$ 332.362.000.

El saldo de anticipo de resultados asciende a \$ 638.962.000. Dicha obligación se registró dentro de otros pasivos.

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 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Ingresos por intereses y reajustes		
Colocaciones Banco Central del Uruguay	71.917.047	82.822.506
Créditos sector financiero	22.168.205	2.224.526
Créditos sector no financiero	8.334.867.651	7.174.570.213
Créditos sector no financiero público	523.459	596.923
Instrumentos de deuda valor razonable	1.931.692.621	1.007.246.899
Instrumentos de deuda costo amortizado	0	0
Ganancias por reajustes de pasivo	91.563.674	121.892.895
TOTAL	10.452.732.658	8.389.353.963
Gastos por intereses y reajustes		
Obligaciones Banco Central del Uruguay	-312.325	0
Depósitos sector financiero	0	0
Depósitos sectores no financiero privado	-1.640.483.447	-1.247.242.733
Depósitos sector no financiero público	-316.385.362	-262.232.395
Débitos representados por valores negociables sector financiero	0	0
Débitos representados por valores negociables sector no financiero privado	-2.090.811.372	-1.593.362.770
Débitos representados por valores negociables sector no financiero público	0	0
Pasivos subordinados	0	0
Otros	-176.881.098	-224.268.205
TOTAL	-4.224.873.604	-3.327.106.104

(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 \$ 353.252.881 en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2022. Durante igual período del año 2021 el monto ascendió a \$ 390.085.625.

24. RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL

En el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2022 la institución no ha recibido dividendos, al igual que en idéntico período del 2021.

25. COMISIONES

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

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021
COMISIONES GANADAS				
Administración de cuentas	0	0		
Negocios rurales	0	0		
Negocios con el exterior	0	0		
Giros, transferencias y órdenes de pago	85.359	0		
Tarjetas de crédito	0	0		
Tarjetas de débito	0	0		
Administración de valores	4.043.733	4.728.557		
Custodia	0	0		
Garantías otorgadas	0	0		
Cajas de seguridad	0	0		
Otras	399.034.644	249.865.681	280.753	317.600
TOTAL	403.163.736	254.594.238	280.753	317.600
COMISIONES PERDIDAS				
Negocios con el exterior	0	0	0	0
Corretajes	0	0	0	0
Negocios rurales	0	0	0	0
Otras	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Cartera a valor razonable con cambios en resultados		
Opción valor razonable	14.598.863	288.699.487
Ajustes de reclasificación	0	0
Otros	0	622.308
TOTAL	14.598.863	289.321.796

(cifras en pesos uruguayos)

27. DIFERENCIAS DE CAMBIO

Las diferencias de cambio generadas en el período comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2022 e igual período del año 2021 son las siguientes:

	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Diferencias de cambio por valuación		
Activos	-35.151.042	12.693.087
Pasivos	85.179.270	-43.542.037
TOTAL	50.028.228	-30.848.949

	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Diferencias de cambio por operaciones		
Ganancias	47.859.015	29.020.695
Pérdidas	-26.041.363	-9.446.249
TOTAL	21.817.652	19.574.446

(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 exponen los saldos del pasivo y otros resultados integrales, expresados en moneda de origen, reconocidos al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Provisión Licencia 25 años	UI	2.770.000	1.880.426
Provisión Caja Colectiva	UR	18.235	19.532
Provisión Beneficio emergencia móvil	UI	13.090.000	12.771.000

Los aportes al plan por parte de los beneficiarios en el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 son \$ 6.926.998 (\$ 6.566.240 en igual período de 2021).

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 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 se abonaron beneficios por \$ 4.297.585 (\$ 4.358.943 en igual período de 2021).

Los principales supuestos actuariales utilizados en los cálculos comprenden: tasa de interés efectiva anual en UR de 1,5% y en UI de 2.462%, 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 2022 no se realizaron pagos basados en acciones, de igual manera que en igual período del año anterior.

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 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021
Remuneraciones	-571.728.632	-537.786.045
Remuneraciones a directores y síndicos	-6.787.890	-4.015.275
Beneficios monetarios y no monetarios	0	0
Participación en ganancias	0	0
Retribuciones basadas en acciones	0	0
Aportaciones a la seguridad social	-447.454.665	-416.726.051
Contribuciones a planes de beneficio post empleo	1.943.775	64.067.069
Otros	0	0
TOTAL	-1.024.027.412	-894.460.302

GASTOS GENERALES	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021
Amortizaciones	-94.490.691	-86.882.044
Seguros	-9.055.943	-4.859.360
Corretajes, giros, transferencias, órdenes de pagos y otros gastos	0	0
Impuestos, tasas y contribuciones	-745.754.198	-689.783.477
Alquiler de bienes inmuebles	0	0
Publicidad	-4.072.164	-47.179
Honorarios profesionales	-41.019.396	-31.087.069
Gastos de representación	-1.692.824	-750.824
Fondo de garantía de depósitos	-34.334.292	-32.101.463
Pérdidas por juicios	-24.225.384	-28.612.277
Otros	-333.163.715	-307.553.519
TOTAL	-1.287.808.607	-1.181.677.212

(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:

Deterioro de Activos no Fiancieros	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Contingencias	146.794	-113.669
Créditos diversos	2.919.058	3.897.072
Total	3.065.853	3.783.404

(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 2.1.11.

32. OTROS RESULTADOS

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

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021
Otros resultados	-48.643.386	-67.395.518	81.091.806	19.904.415
Ganancias	83.249.241	41.219.514	81.244.631	19.904.681
Resultados asociados a ventas e incorporaciones de inmuebles	838.741	7.088.875	0	0
Gastos cobrados a DGI y otros	0	4.042.428	0	0
Ajustes de provisiones por litigios	352.539	451.981	81.238.254	6.106.204
Alquileres	10.336.765	11.019.209	0	0
Otras	71.721.195	18.617.022	6.377	13.798.477
Pérdidas	-131.892.626	-108.615.032	-152.825	-267
Reajustes	-90.645.151	-55.430.794	0	0
Perdida por Incorporación de Inmuebles	-22.597.298	-37.919.873	0	0
Reajustes otros pasivos	-1.084.796	-5.263.972	-152.825	-267
Perdida por valor de mercado de inmuebles	-10.077.317	-4.677.743	0	0
Otras	-7.488.064	-5.322.650	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

33. OPERACIONES DISCONTINUADAS

Durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 no hubo resultados asociados a operaciones discontinuadas, al igual que en el mismo período del año 2021.

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”, del “proyecto de construcción”, ni los 25 años de plazo de concesión. A inicios de 2020 el BHU lanzó un nuevo producto de financiamiento del 100% del valor del inmueble (más seguro de vida para ahorristas), pero hipotecando un inmueble adicional de forma que la financiación máxima no podrá superar el porcentaje máximo de financiación de acuerdo al perfil (en todos los casos menor o igual al 90%), considerando el valor total de ambos bienes (relación: préstamo/ valor de los inmuebles). 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 significativamente la morosidad en los últimos años. Amén de algunos movimientos puntuales de los niveles de impago, en parte atribuibles a la finalización de la vigencia de las medidas transitorias dispuestas por el regulador en 2020 y 2021, la morosidad de BHU se mantiene en niveles históricamente bajos y controlados. Sobre cierre de 2022 la morosidad se situó en 1,54%, por debajo de los niveles de mediados de año y muy próximo a los registros pre-pandemia. De hecho, los niveles de impago de la cartera en UI se ubicaron en torno al 0,8%, claramente por debajo de la morosidad de los créditos hipotecarios otorgados por la banca privada en esa moneda. Adicionalmente, en términos de gestión de riesgo de crédito 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.

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 un vector de estructuralidad de depósitos sin vencimiento actualizado a 2021. El riesgo país asociado a la dimensión pasiva de liquidez (depósito de no residentes) es prácticamente irrelevante. En 2019 se rediseñó el Plan de Contingencia de Liquidez, adecuándolo a las nuevas exigencias de los EMG y en 2021 y 2022 fue actualizado y mejorado (de seguimiento mensual). A partir de 2020 el BHU realiza semestralmente un análisis de estrés de liquidez desde la óptica de brechas, simulando escenarios de crisis sistémica e idiosincrática y analizando sus posibles consecuencias y eventuales medidas paliativas. La institución no maneja instrumentos financieros de terceros.

Durante el transcurso de 2022 las pérdidas derivadas del riesgo de crédito y de los riesgos de mercado no han sido significativas y han estado siempre dentro de los límites definidos en la declaratoria de apetito al riesgo de la institución.

El BHU cuenta con un informe de Gobierno corporativo que es publicado anualmente de acuerdo al artículo 477 de la RNRCSF disponible en la página web de la institución, a lo que se agrega el informe de Disciplina de Mercado (artículo 477.1 de la RNRCSF) de actualización trimestral y cuya primera publicación correspondió a la información cerrada a 2018.

RIESGOS DE MERCADO

Dado que por Carta Orgánica el BHU sólo 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. Adicionalmente se realiza de forma (al menos) trimestral un ejercicio de estrés de cartera de valores. En ese ejercicio trimestral se mide la pérdida esperada tras un aumento de la Duration Modificada de la cartera generada por una modificación de estructura en la cartera de valores, aumentando la inversión en papeles en UI en detrimento de las letras en \$.

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 de riesgo de tasa de interés estructural incluyen las brechas temporales por perspectiva y moneda. Este análisis 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.

Se generan movimientos en la tasa de interés (de acuerdo a los lineamientos de Basilea) con los cuales se mide el posible impacto en el Valor Económico de la institución ante cambios en las tasas de interés de mercado. A su vez, se cuenta con una herramienta que permite sistematizar los gaps resumidos, aplicar análisis de variación de la tasa de interés y su impacto sobre el margen financiero. 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 mercancías.

1) Riesgo de crédito

La cartera de créditos ha sido clasificada en base al Anexo 1 de la Comunicación N° 2022/232.

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 31/12/2022
					% mínimo	Importe	
1A				0	0%	0	0
1C	48.490.085.230	58.301.264	4.971.482	48.553.357.976	0,5% < 1,5%	-859.561.134	47.693.796.841
2A	5.987.587.826	8.325.798	727.337	5.996.640.961	1,5% < 3%	-128.257.117	5.868.383.844
2B	3.336.389.959	1.408.994	0	3.337.798.953	3% < 17%	-273.867.268	3.063.931.685
3	496.789.856	2.191.370	0	498.981.225	17% < 50%	-240.215.778	258.765.447
4	3.210.927.314	0	0	3.210.927.314	50% < 100%	-747.187.060	2.463.740.255
5	288.116.720	1.782.949	0	289.899.669	100%	-138.488.477	151.411.192
Total	61.809.896.904	72.010.375	5.698.819	61.887.606.098		-2.387.576.834	59.500.029.264

(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 31/12/2021
					% mínimo	Importe	
1A					0%	0	0
1C	46.047.442.678	91.375.111	12.229.157	46.151.046.946	0,5% < 1,5%	-809.450.625	45.341.596.321
2A	5.559.277.998	4.034.490	0	5.563.312.488	1,5% < 3%	-115.453.068	5.447.859.420
2B	2.994.779.040	1.308.518	0	2.996.087.557	3% < 17%	-203.503.135	2.792.584.422
3	3.878.322.626	2.795.991	151.988	3.881.270.606	17% < 50%	-830.170.187	3.051.100.419
4	253.456.333	0	0	253.456.333	50% < 100%	-119.447.069	134.009.264
5	534.651.444	2.753.583	0	537.405.027	100%	-184.720.082	352.684.945
Total	59.267.930.119	102.267.693	12.381.145	59.382.578.957		-2.262.744.166	57.119.834.790

(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 31/12/2022
						% mínimo	Importe	
1A	901.811.371	206.008.954	14.005.750	460056,35		0%	0	1.122.286.131
1B						0,2% < 0,5%		0
1C	46.949.542	4.329.085				0,5% < 1,5%		51.278.627
2A						1,5% < 3%		0
2B						3% < 17%		0
3						17% < 50%		0
4						50% < 100%		0
5						100%		0
Total	948.760.913	210.338.038	14.005.750	460.056	0		0	1.173.564.758

(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 31/12/2021
						% mínimo	Importe	
1A	47.087.818	193.460.458	16.957.718			0%	0	257.505.995
1B						0,2% < 0,5%		0
1C	49.282.532	10.113.375				0,5% < 1,5%		59.395.907
2A						1,5% < 3%		0
2B						3% < 17%		0
3						17% < 50%		0
4						50% < 100%		0
5						100%		0
Total	96.370.350	203.573.833	16.957.718	0	0		0	316.901.902

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2022								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A								
1C	48.458.881.832	-858.153.445	0	0	89.504.661	-1.333.614	4.971.482	-74.075
2A	5.995.907.703	-128.257.117	0	0	5.921	0	727.337	0
2B	3.337.732.726	-273.865.412	0	0	66.227	-1.856	0	0
3	157.789.460	-84.053.778	337.446.484	-152.524.995	3.745.281	-3.637.005	0	0
4	2.669.956.730	-658.847.584	542.605.526	-88.869.185	148.008	-1.168	0	0
5	214.429.720	-117.525.010	73.462.006	-20.416.317	224.994	-16.272	0	0
Total	60.834.698.172	-2.120.702.347	953.514.016	-261.810.497	93.695.092	-4.989.915	5.698.819	-74.075

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2021								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A								
1C	46.030.972.218	-792.817.975	0	0	107.845.571	-16.450.435	12.229.157	-182.214
2A	5.563.298.779	-115.452.862	0	0	13.709	-206	0	0
2B	2.996.059.516	-203.503.135	0	0	28.041	0	0	0
3	3.468.144.973	-754.906.613	415.681.426	-78.189.863	203.019	-12.558	151.988	-25.838
4	201.913.270	-99.557.118	51.516.548	-19.884.469	26.516	-5.483	0	0
5	127.016.614	-52.408.325	403.342.549	-125.351.025	4.135.064	-3.996.047	0	0
Total	58.387.405.369	-2.018.646.029	870.540.522	-223.425.356	112.251.920	-20.464.728	12.381.145	-208.052

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2022						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	1.107.820.325	14.465.806				1.122.286.131
1B	51.278.627	0				51.278.627
1C						0
2A						0
2B						0
3						0
4						0
5						0
Total	1.159.098.951	14.465.806	0	0	0	1.173.564.758

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2021						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	240.548.276	16.957.718				257.505.995
1B	59395907	0				59.395.907
1C						0
2A						0
2B						0
3						0
4						0
5						0
Total	299.944.183	16.957.718	0	0	0	316.901.902

(cifras en pesos uruguayos)

OPERACIONES DE CRÉDITOS REESTRUCTURADAS				
Colocaciones reestructuradas	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2022	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Créditos vigentes	259	203	4.181.631.669	3.879.204.905
Créditos vencidos	5	1	192.102.409	143.877.422
TOTAL	264	204	4.373.734.079	4.023.082.328

(cifras en pesos uruguayos)

COLATERALES DE PRÉSTAMOS						
Colaterales	Computable al 31/12/2022	No computable al 31/12/2022	Computable al 31/12/2021	No computable al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
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	53.610.983.724	32.293.673.204	54.522.738.722	45.868.349.447	85.904.656.928	100.391.088.169
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		3.311.554.463		3.281.559.573	3.311.554.463	3.281.559.573

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO al 31/12/2022						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	0	0	0			0
Créditos vigentes al sector no financiero	2.018.646.029	775.288.777	989.108.790		315.876.331	2.120.702.347
Créditos diversos	20.464.728	19.419.840	22.338.898		-12.555.755	4.989.915
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0			0
Colocación vencida al sector no financiero	89.720.871	203.065.771	40.609.450		-149.799.462	102.377.730
Créditos en gestión	9.954.385	54.216.327	26.948.699		-21.314.058	15.907.955
Créditos morosos	123.750.100	225.577.714	137.952.083	-160.861.306	-228.712.224	143.524.813
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	208.052	217.991	364.786		12.817	74.075
Provisiones generales	0					0
Provisiones estadísticas	1.294.285.806				-2.279.010	1.292.006.796
Totales	3.557.029.973	1.277.786.419	1.217.322.707	-160.861.306	-98.771.361	3.679.583.630

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO al 31/12/2021						
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	2.010.335.876	637.349.828	935.822.634	0	306.782.960	2.018.646.029
Créditos diversos	28.282.534	10.773.081	14.670.153	0	-3.920.733	20.464.728
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	103.278.695	221.032.723	32.182.549	0	-202.407.999	89.720.871
Créditos en gestión	13.380.282	65.050.304	16.356.153	0	-52.120.048	9.954.385
Créditos morosos	92.319.647	99.268.109	64.297.752	117.499.135	113.959.232	123.750.100
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	82.606	327.525	213.857	0	11.778	208.052
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.293.125.108	0	0	0	1.160.698	1.294.285.806
Totales	3.540.804.747	1.033.801.570	1.063.543.098	117.499.135	163.465.889	3.557.029.973

(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 31/12/2022								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	145.793.190	0,24%	14.628.122	1,53%	0	0,00%	160.421.312	0,26%
50 Mayores riesgos	549.499.246	0,90%	14.628.122	1,53%	0	0,00%	564.127.368	0,91%
100 Mayores riesgos	955.795.592	1,57%	31.071.885	3,26%	0	0,00%	986.867.476	1,60%
Total de la cartera	60.834.698.172	100%	953.514.016	100%	5.698.819	100%	61.793.911.006	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2021								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	93.056.593	0,16%	56.563.842	6,50%	0	0,00%	149.620.435	0,25%
50 Mayores riesgos	407.914.420	0,70%	104.196.112	11,97%	0	0,00%	512.110.532	0,86%
100 Mayores riesgos	705.864.961	1,21%	189.938.326	21,82%	0	0,00%	895.803.286	1,51%
Total de la cartera	58.387.405.369	100%	870.540.522	100%	12.381.145	100%	59.270.327.037	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 31/12/2022
Sector Público	18.210.167	2.426.942	72.767.001		93.404.110
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	60.816.488.005	951.087.074		5.698.819	61.773.273.898
Otros			20.928.091		20.928.091
Total	60.834.698.172	953.514.016	93.695.092	5.698.819	61.887.606.098

(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 31/12/21
Sector Público	19.208.200	2.513.557	86.494.191		108.215.948
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	58.368.197.170	868.026.965		12.381.145	59.248.605.280
Otros			25.757.729		25.757.729
Total	58.387.405.369	870.540.522	112.251.920	12.381.145	59.382.578.957

(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 31/12/2022 (*)				
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	1.159.559.008	0	14.005.750	1.173.564.758
Créditos vigentes SNF	438.069.744	3.180.322.193	56.367.725.602	59.986.117.539
Total	1.597.628.752	3.180.322.193	56.381.731.352	61.159.682.297
Pasivos financieros a costo amortizado SF	312.325	0	0	312.325
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	19.871.959.149	3.585.375.145	17.168.979.659	40.626.313.953
Total	19.872.271.474	3.585.375.145	17.168.979.659	40.626.626.278

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

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/21 (*)				
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	303.999.902	0	12.902.000	316.901.902
Créditos vigentes SNF	387.850.580	2.781.928.051	54.454.162.721	57.623.941.351
Total	691.850.482	2.781.928.051	54.467.064.721	57.940.843.253
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	19.266.994.327	1.521.383.944	17.150.772.346	37.939.150.617
Total	19.266.994.327	1.521.383.944	17.150.772.346	37.939.150.617

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

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2022				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	538.524.670	3,02%		
50 mayores depositantes	991.353.343	5,57%		
100 mayores depositantes	1.306.869.959	7,34%		
Total de Depósitos	17.813.272.145	100%	12.124.194	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2021				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	520.004.781	3,08%		
50 mayores depositantes	920.833.685	5,46%		
100 mayores depositantes	1.212.588.180	7,19%		
Total de Depósitos	16.873.593.900	100%	13.155.145	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2022			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina		2.435.325	2.435.325
Brasil		382.605	382.605
EEUU		1.222.743	1.222.743
Otros		8.083.521	8.083.521

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2021			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina		2.100.655	2.100.655
Brasil		349.476	349.476
EEUU		1.061.263	1.061.263
Otros		9.643.751	9.643.751

(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 \$	YTM	Duration	Duration Modificada
UI	1.343.626.255	7.527.397.367	3,31%	3,493	3,381
UYP	15.064.894.917	15.064.894.917	11,96%	0,399	0,357
		22.592.292.285		1,430	1,364

(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 2022:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americano	7.514.413	16.499.243	-8.984.830	-360.031.105
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-360.031.105
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	8.778.215.711	5.078.341.266	3.699.874.445	20.727.806.606
UR	11.797.079	8.351.252	3.445.827	5.164.158.002
Total				25.891.964.608

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable del banco al 31 de diciembre de 2021:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americanos	6.736.771	18.344.264	-11.607.492	-518.796.865
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-518.796.865
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	8.450.511.031	4.948.725.587	3.501.785.443	18.072.014.316
UR	13.160.202	9.193.136	3.967.066	5.412.387.659
Total				23.484.401.975

35. FIDEICOMISOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS

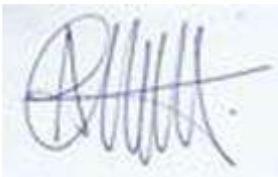
El BHU no ha actuado como fiduciario financiero en el período informado.

36. HECHOS POSTERIORES

No hay hechos posteriores a revelar.



Soledad Carreres
Gerente de Área Administración Financiera



Álvaro Carella
Gerente General



Casilda Echevarría
Presidente

Ref: 26/48/03-23

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Directores de
BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
Presente

Opinión

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera Separado del Banco Hipotecario del Uruguay al 31 de diciembre de 2022, 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.

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 2022, 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.

Fundamentos de la Opinión

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen a continuación en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad en conformidad con los requisitos éticos establecidos por el Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay y por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestro informe de auditoría.

Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por



separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en el presente informe:

a) Deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar por riesgo de crédito

Descripción.

Al 31 de diciembre de 2022, la provisión por deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar asciende a millones de \$ 2.388.- y representa el 3,9% de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar a clientes.

La metodología seguida por el BHU para determinar el deterioro de su cartera se realiza bajo el concepto de pérdida esperada de acuerdo a lo requerido por la normativa vigente establecida por el BCU. Adicionalmente, la provisión por deterioro de cuentas por cobrar determinada por BHU, considera la probabilidad de incumplimiento a lo largo de la vida remanente del activo, en función de las características de los diferentes grupos de cuentas por cobrar.

Consideramos a la determinación del deterioro como una cuestión clave de auditoría debido al volumen de créditos y su relevancia con respecto al activo del Banco, a la influencia ejercida por las variables del mercado, así como por la complejidad del proceso de categorización, incluyendo la aplicación de estimaciones para su determinación,

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Identificación y evaluación del marco de gestión de riesgo de crédito y controles relevantes.
- Evaluación de las políticas contables aplicadas y su consistencia con la normativa dispuesta por el BCU.
- Obtención de la composición de la cartera y de las cuentas por cobrar de BHU sujetas a deterioro, verificando su consistencia contra el valor en los libros de cada componente sujeto a análisis.
- Verificación de la integridad, existencia y valuación de la cartera y de las cuentas por cobrar al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.
- Evaluación de la razonabilidad de la metodología seguida por la institución para determinar el deterioro de su cartera y la razonabilidad de la provisión por incobrabilidad de las cuentas por cobrar, así como las revelaciones incluidas en los estados financieros adjuntos, consistentes con la aplicada en el ejercicio anterior.

b) Clasificación y valoración de inversiones

Descripción.

Tal como se detalla en la nota 6 a los Estados Financieros, el Banco Hipotecario del Uruguay, mantiene dentro de su activo un saldo de millones de \$ 22.592.- compuesto por instrumentos financieros, valuados a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La importancia relativa de estos activos, sumado al hecho de que para su valuación inicial puede requerirse de un alto nivel de juicio y estimaciones complejas, lo que además determina los criterios a aplicar en su valuación posterior, llevan a su consideración como una cuestión clave de auditoría.

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluar la razonabilidad de los criterios de valuación utilizados por el Banco, teniendo en cuenta la normativa vigente, así como los modelos de negocio existentes.
- Analizar los controles relevantes asociados a la clasificación y valuación de las inversiones.
- Realizar pruebas por muestreo que permitan sacar conclusiones respecto a la correcta clasificación y valuación de los activos.

c) Riesgos asociados a la Tecnologías de la Información

Descripción.

El Banco cuenta con un entorno operativo de tecnología complejo con un centro de procesamiento de datos de gran porte. Dada la gran dependencia del negocio del Banco en los sistemas informáticos resulta crítico evaluar los controles sobre los principales riesgos tecnológicos.

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluar las políticas y prácticas de gobierno de las tecnologías de la información, incluyendo los controles de tecnología de la información implementados por la dirección respecto a las plataformas tecnológicas existentes.

- Evaluar los controles implementados en procesos clave del negocio, analizando las amenazas y vulnerabilidades relacionadas con la integridad, exactitud y disponibilidad de la información e identificando y comprobando la eficacia operativa de los controles implementados que mitigan estos riesgos.

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° 2022/232, 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.

Otras informaciones

El Directorio es responsable por las otras informaciones. Las otras informaciones incluyen el Informe Anual de Gobierno Corporativo y la Memoria Anual por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022.

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

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

Responsabilidad de la Dirección por los Estados Financieros Separados

La Dirección del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros Separados adjuntos de acuerdo a 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.

En la preparación de los Estados Financieros Separados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando dicho principio contable, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros Separados en su conjunto se encuentran libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir el Informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros Separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros Separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría

obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los Estados Financieros Separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los Estados Financieros Separados, incluida la información revelada en las notas explicativas, y si los Estados Financieros Separados representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que logren una presentación fiel.

Montevideo, 30 de marzo de 2023.

CROWE



María José González
Contadora Pública
N° CJPPU 99.307

Timbres debitados por el
Banco Central del Uruguay

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022

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 comparativo
- Estado de Flujo de Efectivo Consolidado comparativo
- Notas a los Estados Financieros Consolidados
- Informe de Auditoría

Estado de Situación Financiera Consolidado comparativo

	31/12/2022	31/12/2021
1. ACTIVOS	85.312.501.368	79.980.570.283
1.1. Caja y otros disponibles	131.793.124	121.014.191
1.1.1. Monedas y billetes	80.514.497	61.603.537
1.1.2. Instituciones financieras	51.278.627	59.410.654
1.1.3. Otros	0	0
1.2. Banco Central del Uruguay	1.122.286.131	257.505.995
1.2.1. Disponible	1.107.820.325	240.548.276
1.2.2. Plazo	14.465.806	16.957.718
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	59.405.699.343	57.015.874.506
1.4.1. Créditos por intermediación financiera sector financiero	0	0
1.4.2. Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	59.401.698.686	57.009.975.092
1.4.3. Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	4.000.658	5.899.414
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	22.805.501.849	20.419.167.198
1.5.1. Instrumentos de deuda	22.805.501.849	20.419.167.198
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	17.063.037	7.904.095
1.7.1. Instrumentos de patrimonio	17.063.037	7.904.095
1.7.2. Prestados o en garantía	0	0
1.8. Derivados de cobertura	0	0
1.9. Activos no corrientes en venta	116.803.989	83.871.551
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	1.567.245.285	1.876.061.424
1.12.1. Propiedad, planta y equipo	1.275.019.804	1.444.642.597
1.12.2. Otros	292.225.481	431.418.827
1.13. Activo intangible	29.832.719	26.340.108
1.13.1. Plusvalía	0	0
1.13.2. Otros activos intangibles	29.832.719	26.340.108
1.14. Activos fiscales	26.066.469	79.585.466
1.14.1. Corrientes	26.066.469	79.585.466
1.14.2. Diferidos	0	0
1.15. Créditos diversos	89.374.512	92.840.807
1.16. Otros activos	834.910	404.944

	31/12/2022	31/12/2021
2. PASIVOS	44.757.138.117	42.075.216.741
2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado	40.624.256.970	37.937.935.988
2.1.1. Banco Central del Uruguay	312.325	-
2.1.2. Depósitos sector financiero	-	-
2.1.3. Depósitos sector no financiero privado	18.511.605.702	17.522.207.775
2.1.4. Depósitos sector no financiero público	4.218.671.066	4.041.083.751
2.1.5. Débitos representados por valores negociables	17.885.188.662	16.365.020.411
2.1.6. Otros	8.479.215	9.624.051
2.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-
2.2.1. Débitos representados por valores negociables	-	-
2.2.2. Depósitos	-	-
2.2.3. Derivados de negociación	-	-
2.2.4. Posición corta en valores	-	-
2.2.5. Otros	-	-
2.3. Opción valor razonable con cambios en resultados	-	-
2.3.1. Depósitos	-	-
2.3.2. Débitos representados por valores negociables	-	-
2.3.3. Otros	-	-
2.4. Otros pasivos financieros	74.075	208.052
2.4.1. Provisiones por riesgos contingentes	-	-
2.4.2. Provisiones por otros compromisos contingentes	74.075	208.052
2.4.3. Otros	-	-
2.5. Derivados de cobertura	-	-
2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta	-	-
2.7. Otras provisiones	2.756.876.583	2.884.185.374
2.7.1. Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	116.180.725	102.261.173
2.7.2. Para impuestos	-	-
2.7.3. Provisiones estadísticas y generales	1.292.006.796	1.294.285.806
2.7.4. Otras	1.348.689.061	1.487.638.395
2.8. Pasivos fiscales	142.780.516	152.697.000
2.8.1. Corrientes	130.492.057	109.394.067
2.8.2. Diferidos	12.288.458	43.302.933
2.9. Otros pasivos	1.233.149.973	1.100.190.327
2.10. Obligaciones emitidas no negociables	-	-
2.10.1. Pasivos subordinados	-	-
2.10.2. Acciones preferidas	-	-
2.10.3. Capital reembolsable a la vista	-	-
2.10.4. Instrumentos subordinados convertibles en acciones	-	-
3. PATRIMONIO	40.555.363.251	37.905.353.542
3.1. Fondos Propios	39.563.560.248	36.445.909.320
3.1.1. Capital integrado	29.191.000.000	29.191.000.000
3.1.2. Aportes a capitalizar	-	-
3.1.3. Primas de emisión	-	-
3.1.4. Otros instrumentos de capital	-	-
3.1.5. (Valores propios)	-	-
3.1.6. Reservas	7.676.788	7.676.788
3.1.7. Resultados acumulados	7.710.969.314	4.644.848.937
3.1.8. Resultado del ejercicio	3.292.876.146	2.602.383.595
3.1.9. (Anticipos de resultados)	- 638.962.000	-
3.2. Ajustes por valoración	991.803.003	1.459.444.222
3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	15.513.107	6.354.165
3.2.2. Coberturas de los flujos de efectivo	-	-
3.2.3. Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	-	-
3.2.4. Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	-	-
3.2.5. Entidades valoradas por el método de la participación	-	-
3.2.6. Superávit por revaluación	1.524.125.015	1.702.443.200
3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros	- 289.275.053	78.023.507
3.2.8. Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	-	-
3.2.9. Otros	- 258.560.066	- 327.376.650

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultados Consolidado comparativo

		31/12/2022	31/12/2021
	OPERACIONES CONTINUAS		
4.	Ingresos por intereses y reajustes	10.469.767.001	8.403.606.042
5.	Gastos por intereses y reajustes	-4.224.873.604	-3.327.106.104
6.	Remuneración de capital reembolsable a la vista	0	0
	Margen financiero bruto	6.244.893.398	5.076.499.939
7.	Deterioro de activos financieros	-63.529.565	25.958.124
8.	Recuperación de créditos castigados	153.009.518	121.768.141
	Margen financiero	6.334.373.350	5.224.226.204
9.	Comisiones ganadas	403.444.490	254.911.838
10.	Comisiones perdidas	0	0
	Margen por servicios	403.444.490	254.911.838
11.	Resultados de entidades valoradas por el método d	24.331.031	5.349.015
12.	Rendimiento de instrumentos de capital	0	0
13.	Resultados de operaciones financieras	14.598.863	289.321.796
14.	Diferencias de cambio por valuación	59.276.228	-35.558.949
15.	Diferencias de cambio por operaciones	21.817.652	19.574.446
	Resultado Bruto	6.857.841.614	5.757.824.349
16.	Gastos de personal	-1.024.027.412	-894.460.302
17.	Gastos Generales	-1.289.270.331	-1.182.782.521
18.	Otros resultados operativos	0	0
	Resultado Operativo	4.544.543.871	3.680.581.525
19.	Deterioro de otras partidas	3.065.853	3.783.404
20.	Ganancia por combinaciones de negocios en térmi	0	0
21.	Resultados de activos no corrientes en venta	-5.510.670	-13.016.504
22.	Otros resultados	8.117.390	-52.840.118
	Resultados de operaciones continuas antes de impu	4.550.216.443	3.618.508.307
23.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operac	-1.257.340.297	-1.016.124.711
	Resultados de operaciones continuas después de im	3.292.876.146	2.602.383.595
	OPERACIONES DISCONTINUADAS		
24.	Resultados de operaciones discontinuadas antes d	0	0
25.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operac	0	0
	Resultados de operaciones discontinuadas después d	0	0
	Resultado del ejercicio	3.292.876.146	2.602.383.595

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultado Integral Consolidado comparativo

		31/12/2022	31/12/2021
A)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3.292.876.146	2.602.383.595
B)	OTRO RESULTADO INTEGRAL	-467.641.219	5.658.145
	Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	-100.342.659	112.004.847
	Superávit por revaluación	-178.318.186	119.581.736
	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	0	0
	Entidades valoradas por el método de la participación	0	0
	Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	9.158.942	952.701
	Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	68.816.584	-8.529.590
	Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	-367.298.560	-106.346.701
	Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	0	0
	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-367.298.560	-106.346.701
	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	2.825.234.928	2.608.041.741

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado comparativo

	FONDOS PROPIOS						AJUSTES POR VALORACIÓN						TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital intergrado	Reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	(Anticipos de Resultados)	TOTAL FONDOS PROPIOS	Instrumentos 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 al 1 de enero de 2021	29.191.000.000	7.676.788	2.042.170.830	2.795.366.984	0	34.036.214.602	5.401.463	1.582.861.465	184.370.208	0	-318.847.060	1.453.786.077	35.490.000.679
1.1 - Ajustes por cambios de políticas contables			0	0		0							0
1.2 - Ajustes por errores			0	0		0			0				0
2. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero de 2021	29.191.000.000	7.676.788	2.042.170.830	2.795.366.984		34.036.214.602	5.401.463	1.582.861.465	184.370.208	0	-318.847.060	1.453.786.077	35.490.000.679
3. - Resultado Integral Total	0	0	2.795.366.984	-192.983.389		2.602.383.595	952.701	119.581.736	-106.346.701	0	-8.529.590	5.658.145	2.608.041.741
3.1 - Resultado del ejercicio			2.795.366.984	-192.983.389		2.602.383.595							2.602.383.595
3.2 - Otro resultado integral						0	952.701	119.581.736	-106.346.701		-8.529.590	5.658.145	5.658.145
4. - Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	-192.688.877	0		-192.688.877	0	0	0	0	0	0	-192.688.877
4.1 - Aumentos de capital						0							0
4.2 - Reducciones de capital						0							0
4.3 - Conversión de pasivos financieros en capital						0							0
4.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital						0							0
4.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital						0							0
4.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros						0							0
4.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios			-306.600.000			-306.600.000							0
4.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)						0							0
4.9 - Dividendos en acciones						0							0
4.10 - Otros traspasos entre partidas de patrimonio neto						0							0
4.11 - Pagos con instrumentos de capital						0							0
4.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto			113.911.123			113.911.123							113.911.123
5. - Saldo final al 31 de diciembre de 2021	29.191.000.000	7.676.788	4.644.848.937	2.602.383.595	0	36.445.909.321	6.354.165	1.702.443.200	78.023.507	0	-327.376.650	1.459.444.222	37.905.353.542
5.1 - Ajustes por cambios de políticas contables													
5.2 - Ajustes por errores													
6. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero 2022	29.191.000.000	7.676.788	4.644.848.937	2.602.383.595	0	36.445.909.321	6.354.165	1.702.443.200	78.023.507	0	-327.376.650	1.459.444.222	37.905.353.542
7. - Resultado Integral Total	0	0	2.602.383.595	690.492.551	0	3.292.876.146	9.158.942	-178.318.186	-367.298.560	0	68.816.584	-467.641.219	2.825.234.928
7.1 - Resultado del ejercicio			2.602.383.595	690.492.551		3.292.876.146			0				3.292.876.146
7.2 - Otro resultado integral						0	9.158.942	-178.318.186	-367.298.560		68.816.584	-467.641.219	-467.641.219
8. - Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	463.736.781	0	-638.962.000	-175.225.219	0	0	0	0	0	0	-175.225.219
8.1 - Aumentos de capital						0							0
8.2 - Reducciones de capital						0							0
8.3 - Conversión de pasivos financieros en capital						0							0
8.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital						0							0
8.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital						0							0
8.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros						0							0
8.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios			306.600.000		-638.962.000	-332.362.000							-332.362.000
8.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)						0							0
8.9 - Dividendos en acciones						0							0
8.10 - Otros traspasos entre partidas de patrimonio neto						0							0
8.11 - Pagos con instrumentos de capital						0							0
8.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto			157.136.781			157.136.781							157.136.781
9. - Saldo final al 31 de diciembre de 2022	29.191.000.000	7.676.788	7.710.969.314	3.292.876.146	-638.962.000	39.563.560.248	15.513.107	1.524.125.015	-289.275.053	0	-258.560.066	991.803.003	40.555.363.251

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado comparativo

	31/12/2022	31/12/2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.685.871.568	-540.538.657
1. Resultado del ejercicio	3.292.876.146	2.602.383.595
2. Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación	-592.069.006	-480.074.159
2.1. Amortización	94.490.691	86.882.044
2.2. Diferencias de cambio	-59.276.228	35.558.949
2.3. Impuesto a las ganancias	1.257.340.297	1.016.124.711
2.4. Deterioro de activos financieros	63.529.565	-25.958.124
2.5. Deterioro de activos no financieros	-3.065.853	-3.783.404
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	-1.945.087.479	-1.588.898.336
3. (Aumento) disminución neto de los activos de operación	1.252.784.273	-776.889.055
3.1. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	0	0
3.2. Costo amortizado (excepto instrumentos de deuda)	2.604.777.948	2.808.170.648
3.3. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	-2.735.782.708	-4.577.712.946
3.4. Opción valor razonable	0	0
3.5. Otros activos de operación	1.383.789.032	992.653.242
4. Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación	-1.115.050.464	-1.047.838.119
4.1. Pasivos financieros a costo amortizado 1	-79.914.788	-182.179.660
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	-1.035.135.676	-865.658.459
5. Cobros/pagos por Impuesto a las ganancias	-1.152.669.381	-838.120.919
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	7.940.169	11.953.386
6. Pagos	-18.420.180	-6.519.260
6.1. Activos materiales	-12.249.871	-1.963.869
6.2. Activos intangibles	-6.170.309	-4.555.391
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	26.360.349	18.472.646
7.1. Activos materiales	0	0
7.2. Activos intangibles	0	0
7.3. Participaciones	0	0
7.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	16.023.584	7.453.437
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	10.336.765	11.019.209
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-787.631.313	483.543.230
8. Pagos	-1.873.769.163	-402.166.970
8.1. Dividendos	-306.600.000	0
8.2. Pasivos subordinados	0	0
8.3. Amortización de instrumentos de capital propio	-1.080.274.470	0
8.4. Adquisición de instrumentos de capital propio	0	0
8.5. Otros pagos relacionados con actividades de financiación	-486.894.693	-402.166.970
9. Cobros	1.086.137.850	885.710.200
9.1. Pasivos subordinados	0	0
9.2. Integración de capital	0	0
9.3. Enajenación de instrumentos de capital propio	1.086.137.850	885.710.200
9.4. Otros cobros relacionados con actividades de financiación	0	0
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-28.129.442	8.344.283
E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	878.050.982	-36.697.759
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO 2	361.562.467	398.260.225
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO 2	1.239.613.449	361.562.467

1 Excepto Pasivos subordinados

2 1.1. Caja y otros disponibles + 1.2.1 BCU Disponible

(cifras en pesos uruguayos)



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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.

Desde hace varios años la empresa no tiene actividad comercial, permanece vigente por tener un litigio en su contra pendiente de dirimir.

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 2022/232, con las instrucciones particulares que se detallan en el numeral 2.1.14.

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 hayan prescrito.

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.

Los dólares de Estados Unidos de América se expresan en moneda nacional aplicando el tipo de cambio financiero cable comprador del cierre del período (1 dólar = 40,071 pesos uruguayos).

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 Intangibles – Se valúan de acuerdo al modelo del costo.

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 Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento – Se mantienen contratos de arrendamiento valuados de acuerdo a la NIIF 16.

2.1.9 Reconocimiento de instrumentos financieros – Las compras o ventas de activos financieros se reconocen aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación.

2.1.10 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 lo establecido en el anexo 2.

2.1.11 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.

2.1.12 Activos financieros

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

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

2.1.13 Beneficios al Personal – Se aplica la NIC 19.

2.1.14 Situaciones no previstas en el Plan de Cuentas del BCU

2.1.14.1 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 N° 2022/232 (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 provisiones 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 N° 2022/232
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 N° 2022/232

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

2.1.15.2 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 31.03.2022.

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.

3. HECHOS RELEVANTES

Proyecto ley deudores en unidades reajustables

Existen tres proyectos de ley vinculados a la modificación de los vínculos contractuales de parte de la cartera de clientes del Banco Hipotecario del Uruguay y la Agencia Nacional de Vivienda (deudores en unidades reajustes) a estudio de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento territorial de la Cámara de Senadores del Poder Legislativo. Los presentes Estados Financieros Consolidados, no recogen el impacto que la aprobación de éstos podría tener sobre la valuación de los activos y el patrimonio de la institución.

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	Igresos de actividades ordinarias (año 2022)	Igresos de actividades ordinarias (año 2021)
Metropolitana	3.871.265.659	3.372.593.586
Interior	1.010.852.142	853.945.394
	4.882.117.801	4.226.538.980

(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 2022 es la siguiente:

Al 31/12/2022

Cliente	Intereses devengados por cliente	%
1	2.522.679	0,052%
2	2.160.376	0,044%
3	1.827.921	0,037%
4	1.763.369	0,036%
5	1.511.135	0,031%
6	1.409.205	0,029%
7	1.365.271	0,028%
8	1.330.532	0,027%
9	1.257.553	0,026%
10	1.238.260	0,025%
11	1.193.332	0,024%
12	1.166.097	0,024%
13	1.159.071	0,024%
14	1.139.468	0,023%
15	1.109.373	0,023%
16	1.040.670	0,021%
17	1.040.043	0,021%
18	1.013.585	0,021%
19	1.004.972	0,021%
20	984.290	0,020%
Total de Intereses devengados	4.882.117.801	

(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 2021 es la siguiente:

Al 31/12/2021

Cliente	Intereses devengados por cliente	%
1	2.500.314	0,059%
2	1.990.931	0,047%
3	1.608.794	0,038%
4	1.423.170	0,034%
5	1.373.140	0,032%
6	1.273.142	0,030%
7	1.267.873	0,030%
8	1.208.148	0,029%
9	1.167.384	0,028%
10	1.141.757	0,027%
11	1.133.892	0,027%
12	1.064.127	0,025%
13	1.031.455	0,024%
14	1.031.093	0,024%
15	973.976	0,023%
16	949.111	0,022%
17	932.271	0,022%
18	930.497	0,022%
19	881.171	0,021%
20	834.420	0,020%

Total de Intereses devengados 4.226.538.980

(cifras en pesos uruguayos)

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 Consolidado comprenden la integridad de las siguientes partidas del Estado de Situación Financiera Consolidado:

<u>Concepto</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caja y otros disponibles		
- Monedas y billetes	80.514.497	61.603.537
- BCU	1.107.820.325	240.548.276
- Otros Activos Financieros	51.278.627	59.410.654
TOTAL	1.239.613.449	361.562.467

(cifras en pesos uruguayos)

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 31/12/2022 y 31/12/2021 es la siguiente:

CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	VALOR CONTABLE AL 31/12/2022	VALOR CONTABLE AL 31/12/2021
INSTRUMENTOS DE DEUDA	22.238.084.995	20.001.277.594
Banco Central del Uruguay	14.753.398.621	15.385.196.976
Valores públicos nacionales	7.484.686.374	4.616.080.619
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
INTERESES	567.416.854	417.889.604
Banco Central del Uruguay	524.705.861	397.800.151
Valores públicos nacionales	42.710.993	20.089.453
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
TOTAL	22.805.501.849	20.419.167.199

(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.

El banco no posee Créditos con el Sector Financiero al 31/12/2022, al igual que al 31/12/2021

La composición de los créditos al sector no financiero privado y público al 31/12/2022 y 31/12/2021 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2022	Total residentes al 31/12/2021	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2022	Total no residentes al 31/12/2021	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2022	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2021
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	59.933.576.247	34.382.348	59.967.958.595	57.604.783.699	0	0	0	0	59.967.958.595	57.604.783.699
Intereses	846.420.985	2.108.425	848.529.410	763.413.470	0	0	0	0	848.529.410	763.413.470
Deterioro	-2.102.462.708	-4.030.134	-2.106.492.842	-2.005.337.241	0	0	0	0	-2.106.492.842	-2.005.337.241
Total	58.677.534.524	32.460.638	58.709.995.163	56.362.859.928	0	0	0	0	58.709.995.163	56.362.859.928
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	565.344.467	420.169	565.764.636	435.154.310	0	0	0	0	565.764.636	435.154.310
Intereses	13.297.684	0	13.297.684	12.621.089	0	0	0	0	13.297.684	12.621.089
Deterioro	-101.957.561	-420.169	-102.377.730	-89.406.638	0	0	0	0	-102.377.730	-89.406.638
Total	476.684.590	0	476.684.590	358.368.762	0	0	0	0	476.684.590	358.368.762
CRÉDITOS EN GESTIÓN										
Capitales	58.020.672	0	58.020.672	40.956.645	0	0	0	0	58.020.672	40.956.645
Intereses	1.964.786	0	1.964.786	966.450	0	0	0	0	1.964.786	966.450
Deterioro	-15.680.337	0	-15.680.337	-9.954.385	0	0	0	0	-15.680.337	-9.954.385
Total	44.305.121	0	44.305.121	31.968.710	0	0	0	0	44.305.121	31.968.710
CRÉDITOS MOROSOS										
Capitales	399.442.725	660.163	400.102.887	462.694.873	0	0	0	0	400.102.887	462.694.873
Intereses	5.951.813	0	5.951.813	9.761.642	0	0	0	0	5.951.813	9.761.642
Deterioro	-234.680.726	-660.163	-235.340.889	-215.678.823	0	0	0	0	-235.340.889	-215.678.823
Total	170.713.811	0	170.713.811	256.777.692	0	0	0	0	170.713.811	256.777.692

(cifras en pesos uruguayos)

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2022	Total residentes al 31/12/2021	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2022	Total no residentes al 31/12/2021	Total créditos con el SNF público al 31/12/2022	Total créditos con el SNF público al 31/12/2021
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	18.158.944	0	18.158.944	19.157.652	0	0	0	0	18.158.944	19.157.652
Intereses	51.223	0	51.223	50.548	0	0	0	0	51.223	50.548
Deterioro	-14.209.505	0	-14.209.505	-13.308.788	0	0	0	0	-14.209.505	-13.308.788
Total	4.000.662	0	4.000.662	5.899.412	0	0	0	0	4.000.662	5.899.412
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	0	0	0	314.235	0	0	0	0	0	314.235
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	0	0	0	-314.235	0	0	0	0	0	-314.235
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS EN GESTIÓN										
Capitales	227.619	0	227.619	0	0	0	0	0	227.619	0
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	-227.619	0	-227.619	0	0	0	0	0	-227.619	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRÉDITOS MOROSOS										
Capitales	2.199.322	0	2.199.322	2.199.322	0	0	0	0	2.199.322	2.199.322
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deterioro	-2.199.322	0	-2.199.322	-2.199.322	0	0	0	0	-2.199.322	-2.199.322
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero privado al 31/12/2022 y 31/12/2021 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de depósito	Residentes		Total residentes al 31/12/2022	Total residentes al 31/12/2021	No residentes		Total no residentes al 31/12/2022	Total no residentes al 31/12/2021	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2022	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2021
	M/N	M/E			M/N	M/E				
Cuentas Corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dpósitos a la vista	13.989.823.745	3.746.086	13.993.569.831	13.167.882.465	12.124.194	-	12.124.194	13.155.145	14.005.694.026	13.181.037.611
Cajas de ahorro	3.239.153	-	3.239.153	3.248.968	-	-	-	-	3.239.153	3.248.968
Depósitos a plazo fijo	-	1.515.413	1.515.413	1.690.284	-	-	-	-	1.515.413	1.690.284
Otros	4.452.467.504	48.689.605	4.501.157.110	4.336.230.913	-	-	-	-	4.501.157.110	4.336.230.913
Intereses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	18.445.530.403	53.951.104	18.499.481.507	17.509.052.630	12.124.194	-	12.124.194	13.155.145	18.511.605.702	17.522.207.775

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero público al 31/12/2022 y 31/12/2021 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO NACIONAL				
Tipo de depósito	M/N	M/E	Total al 31/12/2022	Total al 31/12/2021
Cuentas Corrientes	-	-	-	-
Depósitos a la vista	1.439.215.430	43.698.628	1.482.914.057	1.520.923.322
Cajas de ahorro	-	-	-	-
Depósitos a plazo fijo	2.735.757.009	-	2.735.757.009	2.520.160.429
Otros	-	-	-	-
Intereses	-	-	-	-
Total	4.174.972.439	43.698.628	4.218.671.066	4.041.083.751

(cifras en pesos uruguayos)

Tanto el BHU como SADUF no poseen depósitos con el sector financiero al 31/12/2022, ni al 31/12/2021.

6.2 Instrumentos de patrimonio

La composición de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	% de participación en capital de sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	16.762.283	7.617.478	7,69	Vinculada
Bolsa de Comercio S.A.	300.754	286.617	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 \$ 188.690.867,86 (\$ 263.048.472,31 a diciembre de 2021) y pérdidas por \$ 168.109.932,43 (\$ 276.659.873,93 a diciembre de 2021) correspondientes a la realización de inversiones en Notas y 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 el monto del depósito es 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 31/12/2022 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	22.805.501.849	22.805.501.849	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	22.805.501.849	22.805.501.849	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 31/12/2021 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	20.419.167.199	20.419.167.199	0	0
Opción valor razonable con cambios en resultados			0	0
Resto de los activos a valor razonable			0	0
TOTAL	20.419.167.199	20.419.167.199	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 tanto el banco 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 01/01/2021	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Inicial al 01/01/2022	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2022
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	139.566.650	79.290.165	-146.827.750	914.320	72.943.385	114.158.313	-78.313.734	-1.049.085	107.738.879
Bienes desafectados del uso	0				0				0
Otros activos en venta	2.337.336	4.209.989	0	4.380.841	10.928.166	0	-1.140.057	-722.998	9.065.110
TOTAL	141.903.986	83.500.154	-146.827.750	5.295.161	83.871.551	114.158.313	-79.453.791	-1.772.083	116.803.989

(*) 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 2.1.11. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere.

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).

B) OTRAS PARTES RELACIONADAS

El banco no tiene otras partes relacionadas.

11. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En este período no hubo combinaciones de negocios.

12. ACTIVO INTANGIBLE

El saldo de activos intangibles corresponde principalmente a gastos de desarrollo en el software GRP.

La amortización inicia al mes siguiente en que el activo está disponible para su uso y se calcula por el método lineal. El Software adquirido se amortiza en base al siguiente porcentaje: 10%.

En el período informado no hubo modificaciones respecto a las restricciones de titularidad de los activos intangibles, ni se afectaron bienes en garantía por el cumplimiento de obligaciones.

La información correspondiente al ejercicio cerrado al 31/12/2022 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	(Amortización acumulada)	(Deterioro)	Saldo contable
Plusvalía				
Software adquirido	31.716.243,19	(3.934.186,49)		27.782.056,70
Gastos de desarrollo de software	2.050.661,90			2.050.661,90
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

La información correspondiente al ejercicio cerrado al 31/12/21 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	(Amortización acumulada)	(Deterioro)	Saldo contable
Plusvalía				
Software adquirido	26.007.478,17	(1.256.488,41)		24.750.989,76
Gastos de desarrollo de software	1.589.118,40			1.589.118,40
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los inmuebles figuran contabilizados a su valor revaluado al 31/12/2022 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 se contrataron los servicios de un tasador independiente (NYD Ltda), quien determinó un valor total de los inmuebles de \$ 1.193.566.755 con fecha 31 de diciembre de 2022. La disminución del importe en libros por efecto de la baja en el valor de tasación en el ejercicio 2022 fue de \$ 92.077.693 y el total acumulado al 31 de diciembre de 2022 es de \$ 1.247.555.341. De haberse valuado a costo histórico el valor total de los inmuebles sería de \$ 218.339.364.

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 31/12/2022 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	3.580.742.134	-237.302.136	454.649		3.343.894.646	-2.228.014.926	145.224.443	-67.537.408		-2.150.327.891	1.193.566.755
Obras en curso	0		1.379.960		1.379.960	0		0		0	1.379.960
Muebles y útiles	115.540.104		1.348.061		116.888.165	-98.946.608		-3.333.897		-102.280.505	14.607.660
Instalaciones	36.180.984				36.180.984	0		-10.854.295		-10.854.295	25.326.689
Vehículos	1.881.506				1.881.506	-1.881.506		0		-1.881.506	0
Equipo de computación	130.836.394		9.067.201		139.903.595	-107.602.694		-7.695.201		-115.297.895	24.605.700
Caja de seguridad	18.708.522				18.708.522	-2.801.313		-374.170		-3.175.483	15.533.039
Mejoras en inmuebles arrendados											
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2021 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	3.080.439.882	500.302.252			3.580.742.134	-1.784.774.539	-371.071.574	-72.168.813		-2.228.014.926	1.352.727.208
Obras en curso	-				-	-				-	-
Muebles y útiles	114.955.767		584.337		115.540.104	-95.645.937		-3.300.671		-98.946.608	16.593.496
Instalaciones	36.180.984				36.180.984	-				-	36.180.984
Vehículos	1.881.506				1.881.506	-1.881.506		-		-1.881.506	-
Equipo de computación	129.456.861		1.379.532		130.836.394	-99.780.503		-7.822.192		-107.602.694	23.233.699
Caja de seguridad	18.708.522				18.708.522	-2.427.143		-374.170		-2.801.313	15.907.209
Mejoras en inmuebles arrendados											
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

14. **ACTIVO MATERIAL - OTROS**

Los bienes adquiridos en recuperación de créditos comprenden aquellos con una antigüedad mayor a 1 año en el patrimonio del banco. Estos bienes se encuentran valuados al valor neto de realización (VNR) al 31/12/22 según lo expresado en el punto 2.1.11. En ocasiones se realizan otras revalorizaciones si la operativa lo requiere.

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 1° de enero y 31 de diciembre de 2022 no se han reconocido pérdidas o ganancias derivadas del ingreso de nuevas tasaciones. Así como tampoco durante idéntico período del 2021.

Los activos por derechos de uso se valúan de acuerdo a lo expresado en punto 2.1.8.

Estos activos tuvieron las siguientes modificaciones en los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, expresadas en pesos uruguayos:

Concepto	Saldo Inicial al 01/01/2021	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Inicial al 01/01/2022	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2022
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	314.505.227	139.493.558	-126.601.458	12.378.893	339.776.220	64.550.131	-137.115.219	-58.523.278	208.687.854
Propiedades de inversión	77.458.958	0	0	3.538.711	80.997.669	0	0	-7.136.215	73.861.454
Activos por derecho de uso	10.673.982			-29.043	10.644.939			-968.767	9.676.172
TOTAL	402.638.167	139.493.558	-126.601.458	15.888.561	431.418.828	64.550.131	-137.115.219	-66.628.261	292.225.480

(*) Dentro de "Otros" se incluyen: las variaciones por modificaciones en el valor de los activos; y las amortizaciones y revaluaciones en el caso de los activos por derechos de uso.

15. IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Gasto por impuesto corriente		
Impuesto corriente	<u>1.219.538.188</u>	<u>1.030.709.364</u>
Gasto / (ingreso)	<u>1.219.538.188</u>	<u>1.030.709.364</u>
Impuesto diferido		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	<u>37.802.109</u>	<u>-14.584.653</u>
Gasto / (ingreso)	<u>37.802.109</u>	<u>-14.584.653</u>
Total Gasto / (Ingreso)	<u>1.257.340.297</u>	<u>1.016.124.711</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

		<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultados antes de impuestos (pérdida)		<u>4.550.216.443</u>	<u>3.618.508.307</u>
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	1.137.554.111	904.627.077
Perdida por Impuesto al patrimonio		126.586.571	117.625.000
Renta no gravada y gastos asociados		-52.997.138	-50.936.563
Gastos no admitidos y otros		<u>46.196.753</u>	<u>44.809.197</u>
Impuesto a la renta		<u>1.257.340.297</u>	<u>1.016.124.711</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	Saldos iniciales 1/1/2021	Movimiento del período	Saldos 31/12/2021	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2022
Inmuebles	47.446.123	-8.262.564	39.183.558	-30.207.571	8.975.987
Propiedad, planta y equipo	271.400.937	16.792.155	288.193.092	-38.609.013	249.584.078
Previsiones no admitidas	0	0	0	0	0
Valores publicos nacionales	0	0	0	0	0
Débitos representados por valores negociables	0	0	0	0	0
Impuesto diferido reconocido en el patrimonio	<u>318.847.060</u>	<u>8.529.590</u>	<u>327.376.650</u>	<u>-68.816.584</u>	<u>258.560.066</u>

(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 31/12/2022 y al 31/12/2021:

	Al 31/12/2022			Al 31/12/2021		
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles	-20.486.178		-20.486.178	-10.288.691		-10.288.691
Propiedad, planta y equipo		177.159.468	177.159.468		222.932.299	222.932.299
Previsiones no admitidas	-226.630.246		-226.630.246	-262.223.961		-262.223.961
Valores publicos nacionales		-9.188.547	-9.188.547		12.692	12.692
Débitos representados por valores negociables		91.134.722	91.134.722		92.615.373	92.615.373
Ajuste valuacion M/E			0			0
Ajuste según NIIF 16		299.239	299.239		255.222	255.222
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	-247.116.424	259.404.882	12.288.458	-272.512.652	315.815.585	43.302.933

(cifras en pesos uruguayos)

15.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos iniciales			Reconocido en			Saldos finales
	1/1/2021	Resultados	Patrimonio	31/12/2021	Resultados	Patrimonio	
Inmuebles	41.511	-2.067.637	-8.262.564	-10.288.691	20.010.084	-30.207.571	-20.486.177
Propiedad, planta y equipo	214.207.006	-8.066.862	16.792.155	222.932.299	-7.163.818	-38.609.013	177.159.468
Previsiones no admitidas	-265.699.239	3.475.277		-262.223.961	35.593.714		-226.630.247
Valores publicos nacionales	3.905.182	-3.892.490		12.692	-9.201.238		-9.188.547
Débitos representados por valores negociables	96.729.622	-4.114.250		92.615.372	-1.480.650		91.134.722
Ajuste valuacion M/E	0	0		0	0		0
Ajuste según NIIF 16	173.914	81.308		255.222	44.017		299.239
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	49.357.996	-14.584.653	8.529.590	43.302.933	37.802.109	-68.816.584	12.288.458

(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 pérdidas tales que no permitan la deducción del saldo.

16. ARRENDAMIENTOS

16.1 Arrendatarios

El BHU aplica en aquellos contratos en los que es arrendatario la NIIF 16. Esta norma requiere el reconocimiento de un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para algunos

contratos, existiendo exenciones para los arrendamientos que son a corto plazo y de activos de bajo valor, según criterios del regulador.

El banco aplica la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019, tras esta adopción, el banco reconoció un activo por derecho de uso y un pasivo de igual valor, para cada contrato afectado. Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero registra en pérdidas.

El activo por derecho de uso se deprecia tomando en consideración el plazo del arrendamiento.

El plazo de arrendamiento de cada activo se estimó considerando los plazos de renovación de los contratos.

Los pagos por arrendamiento se descuentan aplicando tasas incrementales de acuerdo al plazo y moneda de cada contrato.

Para el cálculo de estas tasas nos basamos en un spread de 0,15% en UI de la última emisión con respecto al mercado, partiendo de un promedio de los últimos tres meses.

Se detalla a continuación la moneda, tasa y plazo de los arrendamientos financieros del banco:

	MONEDA	TASA ANUAL	PLAZO ESTIMADO
ARRENDAMIENTO - UPS	\$	10,09%	1 año
ARRENDAMIENTO - LAN TO LAN	\$	11,22%	10 años
ARRENDAMIENTO - DATACENTER	USD	4,70%	10 años
ARRENDAMIENTO - SUCURSAL CIUDAD DE LA COSTA	\$	11,22%	10 años
ARRENDAMIENTO - SUCURSAL MELO	\$	10,63%	5 años

El importe neto en libros de activos por derecho de uso al 31/12/2022 y 31/12/2021 es el siguiente:

ACTIVO POR DERECHO DE USO	VALOR NETO 31/12/2022	VALOR NETO 31/12/21
Arrendamiento de inmuebles	4.636.307	4.805.753
Arrendamiento sistema de energía	176.212	162.383
Arrendamiento de alojamiento en datacenter	4.863.654	5.676.803
	9.676.172	10.644.939

(cifras en pesos uruguayos)

A continuación, se expone una conciliación entre los pagos futuros y el valor presente del pasivo por arrendamiento financiero:

PASIVO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL 31/12/2022	Arrendamiento de inmuebles	Arrendamiento sistema de energía	Arrendamiento de alojamiento en datacenter
Pagos futuros	5.292.148	155.105	5.517.048
(Costo financiero)	-1.382.372	-11.935	-1.090.778
Valor Presente al 31/12/2022	3.909.776	143.170	4.426.270

PASIVO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL 31/12/2021	Arrendamiento de inmuebles	Arrendamiento sistema de energía	Arrendamiento de alojamiento en datacenter
Pagos futuros	5.905.565	142.500	6.436.556
(Costo financiero)	-1.712.092	-10.966	-1.137.512
Valor Presente al 31/12/2021	4.193.473	131.534	5.299.044

(cifras en pesos uruguayos)

16.2 Arrendadores

El banco arrienda bienes inmuebles, cuyas condiciones se estipulan en cada uno de los contratos individuales.

Los inmuebles se valúan de acuerdo a NIC 40.

El monto total de arrendamientos cobrados por el banco en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2022 fue \$ 10,336,765 (\$ 11,019,208 por período de 2021) y han sido reconocidos como ganancia en el Estado de Resultados.

17. DÉBITOS REPRESENTADOS POR VALORES NEGOCIABLES

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

Concepto	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Certificados de depósitos sector financiero		0
Certificados de depósitos sector no financiero	13.802.204.426	11.665.799.578
Notas de crédito hipotecarias		
Obligaciones negociables	890.834.251	1.812.848.237
Otros débitos representados por valores negociables	2.680.511.664	2.442.297.134
Acreedores por intereses	511.638.321	444.075.463
Total	17.885.188.662	16.365.020.411

(cifras en pesos uruguayos)

Dentro de Otros débitos representados por valores negociables se informan las Obligaciones Hipotecarias Reajustables (OHR) emitidas por el BHU.

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

La composición de otros pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Concepto	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Provisiones por otros compromisos contingentes	74.075	208.052
Total	74.075	208.052

(cifras en pesos uruguayos)

19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

	Saldos al 31/12/2022	Saldos al 31/12/2021
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	5.698.819	12.381.145
Líneas de crédito acordadas sector financiero		
Líneas de crédito acordadas sector no financiero	5.698.819	12.381.145
Préstamos a utilizar mediante tarjeta de crédito		
Otros compromisos contingentes		

(cifras en pesos uruguayos)

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 Consolidado.

20. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022 asciende a \$29.191.000.000.

SADUF S.A. es una sociedad anónima cerrada, su capital integrado al 31 de diciembre de 2022 asciende a \$200.000.000 y mantiene aportes a capitalizar por \$45.471.290.

Reservas

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

Versión a Rentas Generales

En diciembre 2021, por el Art. 65 del Presupuesto de Recursos, Operativo, de Operaciones Financieras y de Inversiones del Banco Hipotecario del Uruguay para el ejercicio 2022, se volcó a rentas generales un total de \$ 306.600.000.

En diciembre 2022, por el Art. 64 del Presupuesto de Recursos, Operativo, de Operaciones Financieras y de Inversiones del Banco Hipotecario del Uruguay para el ejercicio 2023, se registró un pasivo por concepto de utilidades líquidas a verter a rentas generales por un total de \$ 332.362.000.

El saldo de anticipo de resultados asciende a \$ 638.962.000. Dicha obligación se registró dentro de otros pasivos.

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 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Ingresos por intereses y reajustes		
Colocaciones Banco Central del Uruguay	71.917.047	82.822.506
Créditos sector financiero	22.168.205	2.224.526
Créditos sector no financiero	8.334.867.651	7.174.570.213
Créditos sector no financiero público	523.459	596.923
Instrumentos de deuda valor razonable	1.948.726.965	1.021.498.979
Instrumentos de deuda costo amortizado	0	0
Ganancias por reajustes de pasivo	91.563.674	121.892.895
TOTAL	10.469.767.001	8.403.606.042
Gastos por intereses y reajustes		
Obligaciones Banco Central del Uruguay	-312.325	0
Depósitos sector financiero	0	0
Depósitos sectores no financiero privado	-1.640.483.447	-1.247.242.733
Depósitos sector no financiero público	-316.385.362	-262.232.395
Débitos representados por valores negociables sector financiero	0	0
Débitos representados por valores negociables sector no financiero privado	-2.090.811.372	-1.593.362.770
Débitos representados por valores negociables sector no financiero público	0	0
Pasivos subordinados	0	0
Otros	-176.881.098	-224.268.205
TOTAL	-4.224.873.604	-3.327.106.104

(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 \$ 353.252.881 en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2022. Durante igual período del año 2021 el monto ascendió a \$ 390.085.625.

24. RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL

En el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2022 tanto el BHU como SADUF no han recibido dividendos, al igual que en idéntico período del 2021.

25. COMISIONES

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

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021
COMISIONES GANADAS				
Administración de cuentas	0	0		
Negocios rurales	0	0		
Negocios con el exterior	0	0		
Giros, transferencias y órdenes de pago	85.359	0		
Tarjetas de crédito	0	0		
Tarjetas de débito	0	0		
Administración de valores	4.043.733	4.728.557		
Custodia	0	0		
Garantías otorgadas	0	0		
Cajas de seguridad	0	0		
Otras	399.034.644	249.865.681	280.753	317.600
TOTAL	403.163.736	254.594.238	280.753	317.600
COMISIONES PERDIDAS				
Negocios con el exterior	0	0	0	0
Corretajes	0	0	0	0
Negocios rurales	0	0	0	0
Otras	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Cartera a valor razonable con cambios en resultados		
Opción valor razonable	14.598.863	288.699.487
Ajustes de reclasificación	0	0
Otros	0	622.308
TOTAL	14.598.863	289.321.796

(cifras en pesos uruguayos)

27. DIFERENCIAS DE CAMBIO

Las diferencias de cambio generadas en el período comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2022 e igual período del año 2021 son las siguientes:

	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Diferencias de cambio por valuación		
Activos	-35.151.042	12.693.087
Pasivos	94.427.270	-48.252.037
TOTAL	59.276.228	-35.558.949

	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Diferencias de cambio por operaciones		
Ganancias	47.859.015	29.020.695
Pérdidas	-26.041.363	-9.446.249
TOTAL	21.817.652	19.574.446

(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 exponen los saldos del pasivo y otros resultados integrales, expresados en moneda de origen, reconocidos al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Provisión Licencia 25 años	UI	2.770.000	1.880.426
Provisión Caja Colectiva	UR	18.235	19.532
Provisión Beneficio emergencia móvil	UI	13.090.000	12.771.000

Los aportes al plan por parte de los beneficiarios en el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 son \$ 6.926.998 (\$ 6.566.240 en igual período de 2021).

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 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 se abonaron beneficios por \$ 4.297.585 (\$ 4.358.943 en igual período de 2021).

Los principales supuestos actuariales utilizados en los cálculos comprenden: tasa de interés efectiva anual en UR de 1,5% y en UI de 2.462%, 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 2022 no se realizaron pagos basados en acciones, de igual manera que en igual período del año anterior.

30. GASTOS DE PERSONAL Y GENERALES

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

GASTOS DE PERSONAL	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021
Remuneraciones	-571.728.632	-537.786.045
Remuneraciones a directores y síndicos	-6.787.890	-4.015.275
Beneficios monetarios y no monetarios	0	0
Participación en ganancias	0	0
Retribuciones basadas en acciones	0	0
Aportaciones a la seguridad social	-447.454.665	-416.726.051
Contribuciones a planes de beneficio post empleo	1.943.775	64.067.069
Otros	0	0
TOTAL	-1.024.027.412	-894.460.302

GASTOS GENERALES	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021
Amortizaciones	-94.490.691	-86.882.044
Seguros	-9.055.943	-4.859.360
Corretajes, giros, trasferencias, órdenes de pagos y otros gastos	0	0
Impuestos, tasas y contribuciones	-745.800.922	-689.783.477
Alquiler de bienes inmuebles	0	0
Publicidad	-4.072.164	-47.179
Honorarios profesionales	-41.776.330	-31.552.242
Gastos de representación	-1.692.824	-750.824
Fondo de garantía de depósitos	-34.334.292	-32.101.463
Pérdidas por juicios	-24.225.384	-28.612.277
Otros	-333.821.781	-308.193.656
TOTAL	-1.289.270.331	-1.182.782.521

(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:

Deterioro de Activos no Fiancieros	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Contingencias	146.794	-113.669
Créditos diversos	2.919.058	3.897.072
Total	3.065.853	3.783.404

(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 2.1.10.

32. OTROS RESULTADOS

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

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2021
Otros resultados	-72.974.417	-72.744.533	81.091.806	19.904.415
Ganancias	58.918.210	35.870.499	81.244.631	19.904.681
Resultados asociados a ventas e incorporaciones de inmuebles	838.741	451.981	0	6.106.204
Gastos cobrados a DGI y otros	0	7.088.875	0	0
Ajustes de provisiones por litigios	352.539	11.019.209	81.238.254	0
Alquileres	10.336.765	4.042.428	0	0
Otras	47.390.164	13.268.007	6.377	13.798.477
Pérdidas	-131.892.626	-108.615.032	-152.825	-267
Reajustes	-90.645.151	-37.919.873	0	0
Perdida por Incorporación de Inmuebles	-22.597.298	-55.430.794	0	0
Reajustes otros pasivos	-1.084.796	-5.263.972	-152.825	-267
Perdida por valor de mercado de inmuebles	-10.077.317	-4.677.743	0	0
Otras	-7.488.064	-5.322.650	0	0

(cifras en pesos uruguayos)

33. OPERACIONES DISCONTINUADAS

Durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 no hubo resultados asociados a operaciones discontinuadas, al igual que en el mismo período del año 2021.

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”, del “proyecto de construcción”, ni los 25 años de plazo de concesión. A inicios de 2020 el BHU lanzó un nuevo producto de financiamiento del 100% del valor del inmueble (más seguro de vida para ahorristas), pero hipotecando un inmueble adicional de forma que la financiación máxima no podrá superar el porcentaje máximo de financiación de acuerdo al perfil (en todos los casos menor o igual al 90%), considerando el valor total de ambos bienes (relación: préstamo/ valor de los inmuebles). 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 significativamente la morosidad en los últimos años. Amén de algunos movimientos puntuales de los niveles de impago, en parte atribuibles a la finalización de la vigencia de las medidas transitorias dispuestas por el regulador en 2020 y 2021, la morosidad de BHU se mantiene en niveles históricamente bajos y controlados. Sobre cierre de 2022 la morosidad se situó en 1,54%, por debajo de los niveles de mediados de año y muy próximo a los registros pre-pandemia. De hecho, los niveles de impago de la cartera en UI se ubicaron en torno al 0,8%, claramente por debajo de la morosidad de los créditos hipotecarios otorgados por la banca privada en esa moneda. Adicionalmente, en términos de gestión de riesgo de crédito 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.

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)¹. Se cuenta con un vector de estructuralidad de depósitos sin vencimiento actualizado a 2021. El riesgo país asociado a la dimensión pasiva de liquidez (depósito de no residentes) es prácticamente irrelevante. En 2019 se rediseñó el Plan de Contingencia de Liquidez, adecuándolo a las nuevas exigencias de los EMG y en 2021 y 2022 fue actualizado y mejorado (de seguimiento mensual). A partir de 2020 el BHU realiza semestralmente un análisis de estrés de liquidez desde la óptica de brechas, simulando escenarios de crisis sistémica e idiosincrática y analizando sus posibles consecuencias y eventuales medidas paliativas. La institución no maneja instrumentos financieros de terceros.

Durante el transcurso de 2022 las pérdidas derivadas del riesgo de crédito y de los riesgos de mercado no han sido significativas y han estado siempre dentro de los límites definidos en la declaratoria de apetito al riesgo de la institución.

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, a lo que se agrega el informe de Disciplina de Mercado (artículo 477.1 de la RNRCFS) de actualización trimestral y cuya primera publicación correspondió a la información cerrada a 2018.

RIESGOS DE MERCADO

Dado que por Carta Orgánica el BHU sólo 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. Adicionalmente se realiza de forma (al menos) trimestral un ejercicio de estrés de cartera de valores. En ese ejercicio trimestral se mide la pérdida esperada tras un aumento de la Duration Modificada de la cartera generada por una modificación de estructura en la cartera de valores, aumentando la inversión en papeles en UI en detrimento de las letras en \$.

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 de riesgo de tasa de interés estructural incluyen las brechas temporales por perspectiva y moneda. Este análisis 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.

Se generan movimientos en la tasa de interés (de acuerdo a los lineamientos de Basilea) con los cuales se mide el posible impacto en el Valor Económico de la institución ante cambios en las tasas de interés de mercado. A su vez, se cuenta con una herramienta que permite sistematizar los gaps resumidos, aplicar análisis de variación de la tasa de interés y su impacto sobre el margen financiero. 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 mercancías.

1) Riesgo de crédito

La cartera de créditos ha sido clasificada en base al Anexo 1 de la Comunicación N° 2022/232.

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 31/12/2022
					% mínimo	Importe	
1A				0	0%	0	0
1C	48.490.085.230	58.301.264	4.971.482	48.553.357.976	0,5% < 1,5%	-859.561.134	47.693.796.841
2A	5.987.587.826	8.325.798	727.337	5.996.640.961	1,5% < 3%	-128.257.117	5.868.383.844
2B	3.336.389.959	1.408.994	0	3.337.798.953	3% < 17%	-273.867.268	3.063.931.685
3	496.789.856	2.191.370	0	498.981.225	17% < 50%	-240.215.778	258.765.447
4	3.210.927.314	0	0	3.210.927.314	50% < 100%	-747.187.060	2.463.740.255
5	382.132.124	1.782.949	0	383.915.074	100%	-232.503.881	151.411.192
Total	61.903.912.309	72.010.375	5.698.819	61.981.621.503		-2.481.592.239	59.500.029.264

(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 31/12/2021
					% mínimo	Importe	
1A				0	0%	0	0
1C	46.047.442.678	91.375.111	12.229.157	46.151.046.946	0,5% < 1,5%	-809.450.625	45.341.596.321
2A	5.559.277.998	4.034.490	0	5.563.312.488	1,5% < 3%	-115.453.068	5.447.859.420
2B	2.994.779.040	1.308.518	0	2.996.087.557	3% < 17%	-203.503.135	2.792.584.422
3	3.878.322.626	2.795.991	151.988	3.881.270.606	17% < 50%	-830.170.187	3.051.100.419
4	253.456.333	0	0	253.456.333	50% < 100%	-119.447.069	134.009.264
5	628.666.848	2.753.583	0	631.420.431	100%	-278.735.486	352.684.945
Total	59.361.945.523	102.267.693	12.381.145	59.476.594.361		-2.356.759.571	57.119.834.790

(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 31/12/2022
						% mínimo	Importe	
1A	901.811.371	206.008.954	14.005.750	460056,35		0%	0	1.122.286.131
1B						0,2% < 0,5%		0
1C	46.949.542	4.329.085				0,5% < 1,5%		51.278.627
2A						1,5% < 3%		0
2B						3% < 17%		0
3						17% < 50%		0
4						50% < 100%		0
5						100%		0
Total	948.760.913	210.338.038	14.005.750	460.056	0		0	1.173.564.758

(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 31/12/2021
						% mínimo	Importe	
1A	47.087.818	193.460.458	16.957.718			0%		257.505.995
1B						0,2% < 0,5%		0
1C	49.282.532	10.113.375				0,5% < 1,5%		59.395.907
2A						1,5% < 3%		0
2B						3% < 17%		0
3						17% < 50%		0
4						50% < 100%		0
5						100%		0
Total	96.370.350	203.573.833	16.957.718	0	0		0	316.901.902

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2022								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A								
1C	48.458.881.832	-858.153.445	0	0	89.504.661	-1.333.614	4.971.482	-74.075
2A	5.995.907.703	-128.257.117	0	0	5.921	0	727.337	0
2B	3.337.732.726	-273.865.412	0	0	66.227	-1.856	0	0
3	157.789.460	-84.053.778	337.446.484	-152.524.995	3.745.281	-3.637.005	0	0
4	2.669.956.730	-658.847.584	542.605.526	-88.869.185	148.008	-1.168	0	0
5	214.429.720	-117.525.010	167.477.411	-114.431.722	224.994	-16.272	0	0
Total	60.834.698.172	-2.120.702.347	1.047.529.420	-355.825.902	93.695.092	-4.989.915	5.698.819	-74.075

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2021								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A								
1C	46.030.972.218	-792.817.975	0	0	107.845.571	-16.450.435	12.229.157	-182.214
2A	5.563.298.779	-115.452.862	0	0	13.709	-206	0	0
2B	2.996.059.516	-203.503.135	0	0	28.041	0	0	0
3	3.468.144.973	-754.906.613	415.681.426	-78.189.863	203.019	-12.558	151.988	-25.838
4	201.913.270	-99.557.118	51.516.548	-19.884.469	26.516	-5.483	0	0
5	127.016.614	-52.408.325	497.357.953	-219.366.429	4.135.064	-3.996.047	0	0
Total	58.387.405.369	-2.018.646.029	964.555.927	-317.440.761	112.251.920	-20.464.728	12.381.145	-208.052

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2022						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	1.107.820.325	14.465.806				1.122.286.131
1B	51.278.627	0				51.278.627
1C						0
2A						0
2B						0
3						0
4						0
5						0
Total	1.159.098.951	14.465.806	0	0	0	1.173.564.758

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR FINANCIERO AL 31/12/2021						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	240.548.276	16.957.718				257.505.995
1B	59395907	0				59.395.907
1C						0
2A						0
2B						0
3						0
4						0
5						0
Total	299.944.183	16.957.718	0	0	0	316.901.902

(cifras en pesos uruguayos)

OPERACIONES DE CRÉDITOS REESTRUCTURADAS				
Colocaciones reestructuradas	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2022	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Créditos vigentes	259	203	4.181.631.669	3.879.204.905
Créditos vencidos	5	1	192.102.409	143.877.422
TOTAL	264	204	4.373.734.079	4.023.082.328

(cifras en pesos uruguayos)

COLATERALES DE PRÉSTAMOS						
Colaterales	Computable al 31/12/2022	No computable al 31/12/2022	Computable al 31/12/2021	No computable al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
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	53.610.983.724	32.293.673.204	54.522.738.722	45.868.349.447	85.904.656.928	100.391.088.169
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		3.311.554.463		3.281.559.573	3.311.554.463	3.281.559.573

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO al 31/12/2022						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	0	0	0			0
Créditos vigentes al sector no financiero	2.018.646.029	775.288.777	989.108.790		315.876.331	2.120.702.347
Créditos diversos	20.464.728	19.419.840	22.338.898		-12.555.755	4.989.915
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0			0
Colocación vencida al sector no financiero	89.720.871	203.065.771	40.609.450		-149.799.462	102.377.730
Créditos en gestión	9.954.385	54.216.327	26.948.699		-21.314.058	15.907.955
Créditos morosos	217.765.505	225.577.714	137.952.083	-160.861.306	-228.712.224	237.540.217
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	208.052	217.991	364.786		12.817	74.075
Provisiones generales	0					0
Provisiones estadísticas	1.294.285.806				-2.279.010	1.292.006.796
Totales	3.651.045.377	1.277.786.419	1.217.322.707	-160.861.306	-98.771.361	3.773.599.035

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO al 31/12/2021						
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	2.010.335.876	637.349.828	935.822.634	0	306.782.960	2.018.646.029
Créditos diversos	28.282.534	10.773.081	14.670.153	0	-3.920.733	20.464.728
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	103.278.695	221.032.723	32.182.549	0	-202.407.999	89.720.871
Créditos en gestión	13.380.282	65.050.304	16.356.153	0	-52.120.048	9.954.385
Créditos morosos	186.335.051	99.268.109	64.297.752	117.499.135	113.959.232	217.765.505
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	82.606	327.525	213.857	0	11.778	208.052
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.293.125.108	0	0	0	1.160.698	1.294.285.806
Totales	3.634.820.152	1.033.801.570	1.063.543.098	117.499.135	163.465.889	3.651.045.377

(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 31/12/2022								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	145.793.190	0,24%	14.628.122	1,40%	0	0,00%	160.421.312	0,26%
50 Mayores riesgos	549.499.246	0,90%	14.628.122	1,40%	0	0,00%	564.127.368	0,91%
100 Mayores riesgos	955.795.592	1,57%	31.071.885	2,97%	0	0,00%	986.867.476	1,59%
Total de la cartera	60.834.698.172	100%	1.047.529.420	100%	5.698.819	100%	61.887.926.411	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2021								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	93.056.593	0,16%	56.563.842	5,86%	0	0,00%	149.620.435	0,25%
50 Mayores riesgos	407.914.420	0,70%	104.196.112	10,80%	0	0,00%	512.110.532	0,86%
100 Mayores riesgos	705.864.961	1,21%	189.938.326	19,69%	0	0,00%	895.803.286	1,51%
Total de la cartera	58.387.405.369	100%	964.555.926	100%	12.381.145	100%	59.364.342.441	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 31/12/2022
Sector Público	18.210.167	2.426.942	72.767.001		93.404.110
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	60.816.488.005	951.087.074		5.698.819	61.773.273.898
Otros		94.015.404	20.928.091		114.943.495
Total	60.834.698.172	1.047.529.420	93.695.092	5.698.819	61.981.621.502

(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 31/12/2021
Sector Público	19.208.200	2.513.557	86.494.191		108.215.948
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	58.368.197.170	868.026.965		12.381.145	59.248.605.280
Otros		94015404,4	25.757.729		119.773.133
Total	58.387.405.370	964.555.927	112.251.920	12.381.145	59.476.594.362

(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 31/12/2022 (*)				
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	1.159.559.008	0	14.005.750	1.173.564.758
Créditos vigentes SNF	438.069.744	3.180.322.193	56.367.725.602	59.986.117.539
Total	1.597.628.752	3.180.322.193	56.381.731.352	61.159.682.297
Pasivos financieros a costo amortizado SF	312.325	0	0	312.325
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	19.869.589.842	3.585.375.145	17.168.979.659	40.623.944.645
Total	19.869.902.167	3.585.375.145	17.168.979.659	40.624.256.970

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

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/21 (*)				
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	303.999.902	0	12.902.000	316.901.902
Créditos vigentes SNF	387.850.580	2.781.928.051	54.454.162.721	57.623.941.351
Total	691.850.482	2.781.928.051	54.467.064.721	57.940.843.253
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	19.265.779.698	1.521.383.944	17.150.772.346	37.937.935.988
Total	19.265.779.698	1.521.383.944	17.150.772.346	37.937.935.988

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

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2022				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	538.524.670	3,02%		
50 mayores depositantes	991.353.343	5,57%		
100 mayores depositantes	1.306.869.959	7,34%		
Total de Depósitos	17.810.902.837	100%	12.124.194	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2021				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	520.004.781	3,08%		
50 mayores depositantes	920.833.685	5,46%		
100 mayores depositantes	1.212.588.180	7,19%		
Total de Depósitos	16.872.379.271	100%	13.155.145	100%

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2022			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina		2.435.325	2.435.325
Brasil		382.605	382.605
EEUU		1.222.743	1.222.743
Otros		8.083.521	8.083.521

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2021			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina		2.100.655	2.100.655
Brasil		349.476	349.476
EEUU		1.061.263	1.061.263
Otros		9.643.751	9.643.751

(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 \$	YTM	Duration	Duration Modificada
UI	1.343.626.255	7.527.397.367	3,31%	3,493	3,381
UYP	15.278.104.482	15.278.104.482	11,96%	0,398	0,356
		22.805.501.849		1,420	1,354

(cifras en pesos uruguayos)

Ni el banco ni SADUF tienen concretadas operaciones a tasas que deban ser revisadas. Las tasas pactadas por el banco y SADUF son fijas en todos los casos.

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable al 31 de diciembre de 2022:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americanos	7.514.413	18.499.243	-10.984.830	-440.173.105
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-440.173.105
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	8.778.215.711	5.078.341.266	3.699.874.445	20.727.806.606
UR	11.797.079	8.351.252	3.445.827	5.164.158.002
Total				25.891.964.608

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajutable al 31 de diciembre de 2021:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americanos	6.736.771	20.344.264	-13.607.493	-608.186.886
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-608.186.886
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	8.450.511.031	4.948.725.587	3.501.785.443	18.072.014.316
UR	13.160.202	9.193.136	3.967.066	5.412.387.659
Total				23.484.401.975

35. FIDEICOMISOS FINANCIEROS ADMINISTRADOS

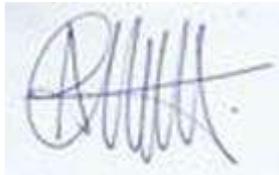
Ni el BHU ni SADUF han actuado como fiduciario financiero en el período informado.

36. HECHOS POSTERIORES

No hay hechos posteriores a revelar.



Soledad Carreres
Gerente de Área Administración Financiera



Álvaro Carella
Gerente General



Casilda Echevarría
Presidente

Ref: 26/49/03-23

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Directores de
BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY
Presente

Opinión

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera Consolidado del Banco Hipotecario del Uruguay con su subsidiaria Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. al 31 de diciembre de 2022, 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.

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 del Banco Hipotecario del Uruguay con su subsidiaria Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A. al 31 de diciembre de 2022, 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

Fundamentos de la Opinión

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Nuestra responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen a continuación en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad en conformidad con los requisitos éticos establecidos por el Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay y por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para sustentar nuestro informe de auditoría.

Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquéllas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por



separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en el presente informe:

a) Deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar por riesgo de crédito

Descripción.

Al 31 de diciembre de 2022, la provisión por deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar asciende a millones de \$ 2.482.- y representa el 4,0% de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar a clientes.

La metodología seguida por el BHU para determinar el deterioro de su cartera se realiza bajo el concepto de pérdida esperada de acuerdo a lo requerido por la normativa vigente establecida por el BCU. Adicionalmente, la provisión por deterioro de cuentas por cobrar determinada por BHU, considera la probabilidad de incumplimiento a lo largo de la vida remanente del activo, en función de las características de los diferentes grupos de cuentas por cobrar.

Consideramos a la determinación del deterioro como una cuestión clave de auditoría debido al volumen de créditos y su relevancia con respecto al activo del Banco, a la influencia ejercida por las variables del mercado, así como por la complejidad del proceso de categorización, incluyendo la aplicación de estimaciones para su determinación,

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Identificación y evaluación del marco de gestión de riesgo de crédito y controles relevantes.
- Evaluación de las políticas contables aplicadas y su consistencia con la normativa dispuesta por el BCU.
- Obtención de la composición de la cartera y de las cuentas por cobrar de BHU sujetas a deterioro, verificando su consistencia contra el valor en los libros de cada componente sujeto a análisis.
- Verificación de la integridad, existencia y valuación de la cartera y de las cuentas por cobrar al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.
- Evaluación de la razonabilidad de la metodología seguida por la institución para determinar el deterioro de su cartera y la razonabilidad de la provisión por incobrabilidad de las cuentas por cobrar, así como las revelaciones incluidas en los estados financieros adjuntos, consistentes con la aplicada en el ejercicio anterior.



b) Clasificación y valoración de inversiones

Descripción.

Tal como se detalla en la nota 6 a los Estados Financieros, el Banco Hipotecario del Uruguay, mantiene dentro de su activo un saldo de millones de \$ 22.806.- compuesto por instrumentos financieros, valuados a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La importancia relativa de estos activos, sumado al hecho de que para su valuación inicial puede requerirse de un alto nivel de juicio y estimaciones complejas, lo que además determina los criterios a aplicar en su valuación posterior, llevan a su consideración como una cuestión clave de auditoría.

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluar la razonabilidad de los criterios de valuación utilizados por el Banco, teniendo en cuenta la normativa vigente, así como los modelos de negocio existentes.
- Analizar los controles relevantes asociados a la clasificación y valuación de las inversiones.
- Realizar pruebas por muestreo que permitan sacar conclusiones respecto a la correcta clasificación y valuación de los activos.

c) Riesgos asociados a la Tecnologías de la Información

Descripción.

El Banco cuenta con un entorno operativo de tecnología complejo con un centro de procesamiento de datos de gran porte. Dada la gran dependencia del negocio del Banco en los sistemas informáticos resulta crítico evaluar los controles sobre los principales riesgos tecnológicos.

Abordaje de la cuestión en nuestra auditoría:

En relación con esta cuestión, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- Evaluar las políticas y prácticas de gobierno de las tecnologías de la información, incluyendo los controles de tecnología de la información implementados por la dirección respecto a las plataformas tecnológicas existentes.

- Evaluar los controles implementados en procesos clave del negocio, analizando las amenazas y vulnerabilidades relacionadas con la integridad, exactitud y disponibilidad de la información e identificando y comprobando la eficacia operativa de los controles implementados que mitigan estos riesgos.

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° 2022/232, 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.

Otras informaciones

El Directorio es responsable por las otras informaciones. Las otras informaciones incluyen el Informe Anual de Gobierno Corporativo y la Memoria Anual por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022.

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

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

Responsabilidad de la Dirección por los Estados Financieros Consolidados

La Dirección del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros Consolidados adjuntos de acuerdo a 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.

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando dicho principio contable, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros Consolidados en su conjunto se encuentran libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir el Informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros Consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los Estados Financieros Consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los Estados Financieros Consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los Estados Financieros Consolidados, incluida la información revelada en las notas explicativas, y si los Estados Financieros Consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que logren una presentación fiel.

Montevideo, 30 de marzo de 2023.

CROWE



María José González
Contadora Pública
N° CJPPU 99.307

Timbres debitados por el
Banco Central del Uruguay