



BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Contenido

Parte 1 – Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2023

Parte 2 – Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2023

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

	31/12/2023	31/12/2022
1. ACTIVOS	87.667.577.211	85.234.728.675
1.1. Caja y otros disponibles	138.821.610	131.793.124
1.1.1. Monedas y billetes	64.336.960	80.514.497
1.1.2. Instituciones financieras	74.484.651	51.278.627
1.1.3. Otros	-	-
1.2. Banco Central del Uruguay	1.249.543.031	1.122.286.131
1.2.1. Disponible	1.230.144.283	1.107.820.325
1.2.2. Plazo	19.398.748	14.465.806
1.3. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-
1.3.1. Instrumentos de deuda	-	-
1.3.2. Créditos	-	-
1.3.3. Instrumentos de patrimonio	-	-
1.3.4. Derivados de negociación	-	-
1.3.5. Otros	-	-
1.3.6. Prestados o en garantía	-	-
1.4. Costo amortizado	58.809.061.428	59.405.699.343
1.4.1. Créditos por intermediación financiera sector financiero	-	-
1.4.2. Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	58.805.330.059	59.401.698.686
1.4.3. Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	3.731.368	4.000.657
1.4.4. Instrumentos de deuda	-	-
1.4.5. Prestados o en garantía	-	-
1.5. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	24.625.189.759	22.592.292.285
1.5.1. Instrumentos de deuda	24.625.189.759	22.592.292.285
1.5.2. Créditos	-	-
1.5.3. Otros	-	-
1.5.4. Prestados o en garantía	-	-
1.6. Opción valor razonable con cambios en resultados	-	-
1.6.1. Instrumentos de deuda	-	-
1.6.2. Créditos	-	-
1.6.3. Otros	-	-
1.6.4. Prestados o en garantía	-	-
1.7. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	18.053.527	17.063.037
1.7.1. Instrumentos de patrimonio	18.053.527	17.063.037
1.7.2. Prestados o en garantía	-	-
1.8. Derivados de cobertura	-	-
1.9. Activos no corrientes en venta	230.773.519	116.803.989
1.10. Participaciones	160.682.196	136.182.465
1.10.1. Asociadas	-	-
1.10.2. Negocios conjuntos	-	-
1.10.3. Subsidiarias	160.682.196	136.182.465
1.11. Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	-	-
1.12. Activo material	1.523.841.734	1.567.245.285
1.12.1. Propiedad, planta y equipo	1.272.507.026	1.275.019.804
1.12.2. Otros	251.334.707	292.225.481
1.13. Activo intangible	29.353.409	29.832.719
1.13.1. Plusvalía	-	-
1.13.2. Otros activos intangibles	29.353.409	29.832.719
1.14. Activos fiscales	797.377.487	25.320.876
1.14.1. Corrientes	797.377.487	25.320.876
1.14.2. Diferidos	-	-
1.15. Créditos diversos	83.517.906	89.374.512
1.16. Otros activos	1.361.605	834.910

(cifras en pesos uruguayos)

	31/12/2023	31/12/2022
2. PASIVOS	45.786.690.841	44.679.365.424
2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado	41.975.276.241	40.626.626.278
2.1.1. Banco Central del Uruguay	-	312.325
2.1.2. Depósitos sector financiero	-	-
2.1.3. Depósitos sector no financiero privado	19.057.651.159	18.513.975.009
2.1.4. Depósitos sector no financiero público	4.535.731.060	4.218.671.066
2.1.5. Débitos representados por valores negociables	18.374.931.949	17.885.188.662
2.1.6. Otros	6.962.073	8.479.215
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	69.241	74.075
2.4.1. Provisiones por riesgos contingentes	-	-
2.4.2. Provisiones por otros compromisos contingentes	69.241	74.075
2.4.3. Otros	-	-
2.5. Derivados de cobertura	-	-
2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta	-	-
2.7. Otras provisiones	2.773.256.063	2.676.734.583
2.7.1. Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	172.651.739	116.180.725
2.7.2. Para impuestos	-	-
2.7.3. Provisiones estadísticas y generales	1.291.489.780	1.292.006.796
2.7.4. Otras	1.309.114.543	1.268.547.061
2.8. Pasivos fiscales	38.690.636	142.780.516
2.8.1. Corrientes	18.191.871	130.492.057
2.8.2. Diferidos	20.498.765	12.288.458
2.9. Otros pasivos	999.398.660	1.233.149.973
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	41.880.886.370	40.555.363.251
3.1. Fondos Propios	40.543.773.900	39.562.819.090
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	11.234.712.833	7.710.717.745
3.1.8. Resultado del ejercicio	749.346.280	3.292.386.558
3.1.9. (Anticipos de resultados)	-	638.962.000
3.2. Ajustes por valoración	1.337.112.470	992.544.161
3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	16.503.597	15.513.107
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	1.658.091.253	1.524.125.015
3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros	-	71.034.356
3.2.8. Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	-	-
3.2.9. Otros	-	266.448.024

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultados comparativo

	31/12/2023	31/12/2022
OPERACIONES CONTINUAS		
Ingresos por intereses y reajustes	10.086.405.729	10.452.732.658
Gastos por intereses y reajustes	- 3.910.628.715	- 4.224.873.604
Remuneración de capital reembolsable a la vista	-	-
Margen financiero bruto	6.175.777.013	6.227.859.054
Deterioro de activos financieros	- 3.080.201.269	- 63.529.565
Recuperación de créditos castigados	184.077.213	153.009.518
Margen financiero	3.279.652.957	6.317.339.007
Comisiones ganadas	403.317.541	403.444.490
Comisiones perdidas	-	-
Margen por servicios	403.317.541	403.444.490
Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	24.499.731	24.331.031
Rendimiento de instrumentos de capital	-	-
Resultados de operaciones financieras	- 23.785.658	14.598.863
Diferencias de cambio por valuación	6.916.341	50.028.228
Diferencias de cambio por operaciones	19.091.116	21.817.652
Resultado Bruto	3.709.692.029	6.831.559.270
Gastos de personal	- 1.164.929.385	- 1.024.027.412
Gastos Generales	- 1.413.596.902	- 1.287.808.607
Otros resultados operativos	-	-
Resultado Operativo	1.131.165.743	4.519.723.251
Deterioro de otras partidas	2.753.506	3.065.853
Ganancia por combinaciones de negocios en términos ventajosos	-	-
Resultados de activos no corrientes en venta	- 21.447.254	- 5.510.670
Otros resultados	- 77.508.973	32.448.420
Resultados de operaciones continuas antes de impuestos	1.034.963.022	4.549.726.855
Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones continuas	- 285.616.743	- 1.257.340.297
Resultados de operaciones continuas después de impuestos	749.346.280	3.292.386.558
OPERACIONES DISCONTINUADAS		
Resultados de operaciones discontinuadas antes de impuestos	-	-
Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones discontinuas	-	-
Resultados de operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-
Resultado del ejercicio	749.346.280	3.292.386.558

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultado Integral comparativo

	31/12/2023	31/12/2022
A) RESULTADO DEL EJERCICIO	749.346.280	3.292.386.558
B) OTRO RESULTADO INTEGRAL	344.568.309	- 467.360.318
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	127.068.770	- 100.342.659
Superávit por revaluación	133.966.238	- 178.318.186
Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	-	-
Entidades valoradas por el método de la participación	-	-
Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	990.490	9.158.942
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	- 7.887.958	68.816.584
Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	217.499.539	- 367.017.659
Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	-	-
Diferencia de cotización de instrumentos financieros	217.499.539	- 367.017.659
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	-	-
Coberturas de los flujos de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	-	-
C) RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	1.093.914.589	2.825.026.240

(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	Intrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	Superávit por revaluación	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	Otros	TOTAL AJUSTES POR VALORACIÓN	
1. - Saldo inicial al 1 de enero de 2022	29.191.000.000	7.676.788	4.647.476.435	2.599.295.840	-	36.445.449.063	6.354.165	1.702.443.200	78.483.764	-	327.376.650	1.459.904.479	37.905.353.542
1.1 - Ajustes por cambios de políticas contables													
1.2 - Ajustes por errores													
2. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero de 2022	29.191.000.000	7.676.788	4.647.476.435	2.599.295.840	-	36.445.449.063	6.354.165	1.702.443.200	78.483.764	-	327.376.650	1.459.904.479	37.905.353.542
3. - Resultado Integral Total	-	-	2.599.295.840	693.090.718	-	3.292.386.558	9.158.942	178.318.186	367.017.659	-	68.816.584	467.360.318	2.825.026.240
3.1 - Resultado del ejercicio			2.599.295.840	693.090.718		3.292.386.558							3.292.386.558
3.2 - Otro resultado integral						-	9.158.942	178.318.186	367.017.659		68.816.584	467.360.318	467.360.318
4. - Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	463.945.470	-	638.962.000	175.016.530	-	-	-	-	-	-	175.016.530
4.1 - Aumentos de capital						-							
4.2 - Reducciones de capital						-							
4.3 - Conversión de pasivos financieros en capital						-							
4.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital						-							
4.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital						-							
4.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros						-							
4.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios			306.600.000	-	638.962.000	332.362.000							332.362.000
4.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)						-							
4.9 - Dividendos en acciones						-							
4.10 - Otros traspasos entre partidas de patrimonio neto						-							
4.11 - Pagos con instrumentos de capital						-							
4.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto			157.345.470			157.345.470							157.345.470
5. - 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	-	258.560.066	992.544.161	40.555.363.251
5.1 - Ajustes por cambios de políticas contables													
5.2 - Ajustes por errores													
6. - Saldo inicial ajustado al 1 de enero 2023	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	-	258.560.066	992.544.161	40.555.363.251
7. - Resultado Integral Total	-	-	3.292.386.558	2.543.040.278	-	749.346.280	990.490	133.966.238	217.499.539	-	7.887.958	344.568.309	1.093.914.589
7.1 - Resultado del ejercicio			3.292.386.558	2.543.040.278		749.346.280							749.346.280
7.2 - Otro resultado integral						-	990.490	133.966.238	217.499.539		7.887.958	344.568.309	344.568.309
8. - Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	231.608.530	-	-	231.608.530	-	-	-	-	-	-	231.608.530
8.1 - Aumentos de capital						-							
8.2 - Reducciones de capital						-							
8.3 - Conversión de pasivos financieros en capital						-							
8.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital						-							
8.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital						-							
8.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros						-							
8.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios						-							
8.8 - Operaciones con instrumentos de capital propios (neto)						-							
8.9 - Dividendos en acciones						-							
8.10 - Otros traspasos entre partidas de patrimonio neto						-							
8.11 - Pagos con instrumentos de capital						-							
8.12 - Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto			231.608.530			231.608.530							231.608.530
9. - Saldo final al 31 de diciembre de 2023	29.191.000.000	7.676.788	11.234.712.833	749.346.280	638.962.000	40.543.773.900	16.503.597	1.658.091.253	71.034.356	-	266.448.024	1.337.112.470	41.880.886.370

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Flujo de Efectivo comparativo

	31/12/2023	31/12/2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.615.562.879	1.685.871.568
1. Resultado del ejercicio	749.346.280	3.292.386.558
2. Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación	2.234.395.385	- 590.117.693
2.1. Amortización	91.938.909	94.490.691
2.2. Diferencias de cambio	- 6.916.341	- 50.028.228
2.3. Impuesto a las ganancias	285.616.743	1.257.340.297
2.4. Deterioro de activos financieros	3.080.201.269	63.529.565
2.5. Deterioro de activos no financieros	- 2.753.506	- 3.065.853
2.6. Intereses de instrumentos de deuda a costo amortizado	-	-
2.7. Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	-
2.8. Otros ajustes	- 1.213.691.689	- 1.952.384.166
3. (Aumento) disminución neto de los activos de operación	- 318.598.878	1.250.158.914
3.1. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-
3.2. Costo amortizado (excepto instrumentos de deuda)	1.028.261.524	2.604.777.948
3.3. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	- 1.813.415.120	- 2.738.352.387
3.4. Opción valor razonable	-	-
3.5. Otros activos de operación	466.554.718	1.383.733.352
4. Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación	- 39.870.614	- 1.113.886.830
4.1. Pasivos financieros a costo amortizado 1	246.438.518	- 78.760.109
4.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-
4.3. Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-
4.4. Otros pasivos de operación	- 286.309.132	- 1.035.126.720
5. Cobros/pagos por Impuesto a las ganancias	- 1.009.709.293	- 1.152.669.381
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	6.478.667	7.940.169
6. Pagos	- 20.159.542	- 18.420.180
6.1. Activos materiales	- 15.338.103	- 12.249.871
6.2. Activos intangibles	- 4.821.439	- 6.170.309
6.3. Participaciones	-	-
6.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-	-
6.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	-	-
6.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	-	-
6.7. Otros pagos relacionados con actividades de inversión	-	-
7. Cobros	26.638.210	26.360.349
7.1. Activos materiales	-	-
7.2. Activos intangibles	-	-
7.3. Participaciones	-	-
7.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	15.827.834	16.023.584
7.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	-	-
7.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	-	-
7.7. Otros cobros relacionados con actividades de inversión	10.810.376	10.336.765
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	- 1.480.744.428	- 787.631.313
8. Pagos	- 1.480.744.428	- 1.873.769.163
8.1. Dividendos	- 332.362.000	- 306.600.000
8.2. Pasivos subordinados	-	-
8.3. Amortización de instrumentos de capital propio	- 587.068.286	- 1.080.274.470
8.4. Adquisición de instrumentos de capital propio	-	-
8.5. Otros pagos relacionados con actividades de financiación	- 561.314.142	- 486.894.693
9. Cobros	-	1.086.137.850
9.1. Pasivos subordinados	-	-
9.2. Integración de capital	-	-
9.3. Enajenación de instrumentos de capital propio	-	1.086.137.850
9.4. Otros cobros relacionados con actividades de financiación	-	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	- 11.944.674	- 28.129.442
E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	129.352.445	878.050.982
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO 2	1.239.613.449	361.562.467
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO 2	1.368.965.894	1.239.613.449

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 2023

1. INFORMACIÓN BÁSICA DE LA INSTITUCIÓN

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

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES UTILIZADOS

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros se presentan en cumplimiento de normas regulatorias vigentes en el país y han sido preparados de acuerdo con las normas contables y los criterios de valuación, clasificación de riesgos y presentación dictados por el Banco Central del Uruguay (BCU) en la Comunicación N° 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 = 39,022 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	Rubros de créditos vigentes con una categoría 3, siempre que se verifique la regularidad en los pagos prevista en el

inferiores a 180 días al 30/6/2010 (activados o castigados al momento de la reestructura)	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 31.10.2023, ampliando el universo de garantías a tasar pasando del 47% al 82% del total de garantías del Banco.

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

2.1.15.3 Provisión genérica – Por NE/4/2023/3450 y NE/4/2024/121 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la constitución de una provisión en forma genérica para reflejar la pérdida de capital de los créditos incluidos dentro de la ley N° 20.237. A diciembre 2023 se procedió a regularizar el valor de los créditos, cuya antigüedad sea superior o vaya a alcanzar los 40 años desde su asunción, teniendo en cuenta las provisiones ya constituidas por aplicación del Anexo 2 del Marco Contable con el fin de evitar duplicaciones en las provisiones.

2.2 Cambios en las estimaciones contables y errores

Se realizó un cambio de criterio en la aplicación del modelo estadístico mencionado en el punto 2.1.15.2, pasando de tomar como referencia la cota inferior a la cota media. En efecto se constató que los valores estimados con la cota media se acercaban en mayor medida a los valores de mercado (contrastación con las tasaciones físicas). El efecto en el resultado de provisiones por esta modificación fue de aproximadamente USD 1MM.

3. HECHOS RELEVANTES

Ley 20.237

El pasado 13 de diciembre se aprobó la Ley 20.237 la cual establece diversas normas para deudores en unidades reajustables (UR) del BHU y de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), la misma fue promulgada con fecha 22 de diciembre.

El artículo 1° encomienda al BHU y a la ANV la constitución de un fideicomiso financiero que se denominará “Fideicomiso Solución de Deudores en UR – Fideicomiso Financiero”, en un plazo de 150 días (20 de mayo de 2024), cuyo objeto será reestructurar y administrar los créditos documentados mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa constituidas en UR, cuyo acreedor sea el BHU. A dichos efectos el BHU deberá transferir al fideicomiso todos los créditos nominados en UR, a excepción de aquellos cuyo titular sea una persona jurídica, que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal. El fideicomiso tendrá como fiduciario a la ANV y como beneficiario al BHU.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Ministerio de Economía y Finanzas, el BHU y la ANV acordarán las condiciones que regirán el contrato de constitución del fideicomiso, así como la retribución que percibirá la ANV en calidad de fiduciario, la que se fijará en un porcentaje de hasta el 10% de los montos percibidos efectivamente por el fideicomiso.

El artículo 2° establece que los beneficiarios de la ley serán los saldos pendientes de pago que al 22 de diciembre cumplan acumulativamente una serie de condiciones, a saber:

- a) el crédito se encuentre nominado en UR
- b) el crédito hubiera sido contraído para la adquisición, construcción o reparación de la vivienda propia,
- c) el titular del préstamo sea una persona física,
- d) el crédito se encuentre vigente
- e) el crédito no haya superado los USD 80.000 a la fecha de otorgamiento
- f) la deuda hubiese sido asumida por su actual titular con anterioridad al 1° de enero de 2009

g) se encuentre al día en tributos nacionales y departamentales sobre el inmueble garantía del crédito. El artículo 4 establece la extinción de los saldos pendientes de pago de deudas comprendidas en las condiciones del artículo 2°, a partir de los 180 días desde la constitución del fideicomiso (16 de noviembre de 2024) siempre que acumulativamente se cumplan las siguientes condiciones:

A. Hayan transcurrido 40 años o más, desde la asunción de la deuda por su actual titular

B. En los 10 años previos al momento de aplicación del beneficio establecido en el presente artículo, se hayan abonado un mínimo de 110 pagos

C. El saldo de capital a pagar considerando el 65% de los colgamentos al momento de aplicación del beneficio sea igual o inferior al 65% del capital adeudado al momento de la asunción del crédito por su actual titular.

Adicionalmente, se establecen una serie de bonificaciones sobre la tasa de interés a aplicar en función de la antigüedad del crédito, para el caso de los créditos asumidos con anterioridad a 1994 se le aplicará una tasa del 0%, y para los asumidos desde el 1° de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008 se le aplicará una tasa del 2,5% a los créditos principales y de 2% a los colgamentos.

El incumplimiento de tres cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la ley permitirá al acreedor dejar sin efecto tanto las bonificaciones de tasa como las condiciones establecidas para la extinción del crédito, volviendo el deudor a su régimen anterior.

La cuota mensual a abonar desde la aplicación de los beneficios de la ley será la correspondiente en UR a la cuota en UR a diciembre de 2022.

Por último, la ley establece que el Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en el plazo de 30 días. Al momento de emisión de los presentes estados financieros esto todavía no ha sucedido.

Constitución de una provisión en forma genérica

A través de las notas NE/4/2023/3450 y NE/4/2024/121 el Banco Central del Uruguay (BCU) a solicitud del BHU, y hasta tanto no se conozcan los términos del fideicomiso financiero a constituirse y sean fideicomitados los créditos correspondientes autoriza la constitución de una provisión en forma genérica para reflejar la pérdida de capital de los créditos incluidos dentro de la ley 20.237. A tales efectos se indica que:

_ El valor de los créditos no se modificará por el cambio de tasas de interés ni comisiones u otros gastos a incurrirse.

_ Se podrá provisionar en forma genérica, regularizando el valor contable de la cartera de créditos alcanzados por la ley, por la parte de las cuotas que corresponda a amortización de capital que tengan o alcancen una antigüedad de 40 o más años desde la asunción de la deuda.

Se procedió entonces a regularizar el valor de los créditos cuya antigüedad sea actualmente superior o vaya a alcanzar los 40 años desde su asunción, constituyendo una provisión genérica por un total de UR 2.146.245, teniendo en cuenta las provisiones ya constituidas por aplicación del Anexo 2 del Marco Contable con el fin de evitar duplicaciones en las provisiones.

Flujos futuros

La aplicación de la ley 20.237 tendrá un impacto sobre la cuantía de los flujos futuros a percibir por el BHU vinculados a la cartera de créditos en UR a transferir al fideicomiso durante los próximos años. Al 31 de diciembre de 2023 esta cartera registra un valor neto de provisiones que asciende a UR 7.983.485 incluyendo la provisión genérica detallada en el punto anterior y sin tener en cuenta los pagos a recibir hasta la aplicación de los beneficios previstos en la ley.

Una vez constituido el fideicomiso el BHU recibirá un certificado de participación por el 100% de la propiedad de este. El certificado hace al BHU único beneficiario del flujo futuro de fondos asociado a la cartera fideicomitada.

Para la estimación del flujo futuro a recibir incluyendo los egresos por pagos de impuestos (IRAE e IP), comisiones y otros conceptos se realizaron una serie de supuestos conservadores. Entre los más importantes se encuentran los siguientes:

_ Se considera que los clientes que se encontraban vigentes al momento de promulgación de la ley se mantendrán al día con sus obligaciones durante todo el período hasta la aplicación de los beneficios.

_ Para el caso de los créditos vencidos y castigados que se transferirán al nuevo fideicomiso, se estima que no se recibirán nuevos flujos de fondos asociados a los mismos.

_ Se asume que la totalidad de los inmuebles garantía de los créditos se encuentran al día con los tributos nacionales y departamentales al momento de promulgación de la ley

_ Se aplicará una retribución a la ANV por su condición de fiduciaria equivalente a una comisión del 10% de los montos efectivamente percibidos, en función de la máxima permitida en el texto aprobado, la cual incluye todos los gastos asociados a la administración del fideicomiso.

En función de los supuestos anteriores se estima que se obtendrán flujos vinculados a la tenencia del certificado por un total de UR 6.254.822 en los próximos 20 años. Este valor descontado a tasas de mercado asciende a un total de UR 5.234.551.

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 originadas por intereses, procedentes de las distintas áreas geográficas en las que opera el Banco se agrupan en:

Área	Igresos de actividades ordinarias (año 2023)	Igresos de actividades ordinarias (año 2022)
Metropolitana	4.373.311.123	3.871.265.659
Interior	940.912.884	1.010.852.142
	5.314.224.007	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 2023 es la siguiente:

Al 31/12/2023

Cliente	Intereses devengados por cliente	%
1	3.032.347	0,057%
2	2.418.215	0,046%
3	2.247.043	0,042%
4	2.199.133	0,041%
5	2.092.637	0,039%
6	2.052.570	0,039%
7	2.043.507	0,038%
8	1.985.066	0,037%
9	1.877.859	0,035%
10	1.861.302	0,035%
11	1.837.863	0,035%
12	1.579.730	0,030%
13	1.292.499	0,024%
14	1.290.723	0,024%
15	1.272.378	0,024%
16	1.227.312	0,023%
17	1.225.161	0,023%
18	1.198.213	0,023%
19	1.189.692	0,022%
20	1.152.610	0,022%

Total de Intereses devengados 5.314.224.007

(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)

5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

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

Concepto	31/12/2023	31/12/2022
Caja y otros disponibles		
- Monedas y billetes	64.336.960	80.514.497
- BCU	1.230.144.283	1.107.820.325
- Otros Activos Financieros	74.484.651	51.278.627
TOTAL	1.368.965.894	1.239.613.449

(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 31/12/2023 y 31/12/2022 es la siguiente:

CARTERA A VALOR RAZONABLE		
CON CAMBIOS EN RESULTADOS	VALOR CONTABLE AL 31/12/2023	VALOR CONTABLE AL 31/12/2022
INSTRUMENTOS DE DEUDA		
Banco Central del Uruguay	-	-
Valores públicos nacionales	-	-
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
INTERESES	-	-
Banco Central del Uruguay	-	-
Valores públicos nacionales	-	-
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
TOTAL		
CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	VALOR CONTABLE AL 31/12/2023	VALOR CONTABLE AL 31/12/2022
INSTRUMENTOS DE DEUDA	23.999.324.447	22.032.949.085
Banco Central del Uruguay	15.830.133.294	14.548.262.712
Valores públicos nacionales	8.169.191.152	7.484.686.374
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
INTERESES	625.865.313	559.343.199
Banco Central del Uruguay	553.361.101	516.632.206
Valores públicos nacionales	72.504.211	42.710.993
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
TOTAL	24.625.189.759	22.592.292.285

(cifras en pesos uruguayos)

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

La composición de los créditos al sector no financiero privado y público al 31/12/2023 y 31/12/2022 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2023	Total residentes al 31/12/2022	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2023	Total no residentes al 31/12/2022	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2023	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2022
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	62.476.576.519	23.682.619	62.500.259.138	59.967.958.595	-	-	-	-	62.500.259.138	59.967.958.595
Intereses	925.206.827	1.763.600	926.970.427	848.529.410	-	-	-	-	926.970.427	848.529.410
Deterioro	- 5.276.843.162	- 3.635.323	- 5.280.478.486	- 2.106.492.842	-	-	-	-	- 5.280.478.486	- 2.106.492.842
Total	58.124.940.183	21.810.896	58.146.751.079	58.709.995.163	-	-	-	-	58.146.751.079	58.709.995.163
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	472.955.210	-	472.955.210	565.764.636	-	-	-	-	472.955.210	565.764.636
Intereses	14.454.691	-	14.454.691	13.297.684	-	-	-	-	14.454.691	13.297.684
Deterioro	- 54.763.773	-	- 54.763.773	- 102.377.730	-	-	-	-	- 54.763.773	- 102.377.730
Total	432.646.128	-	432.646.128	476.684.590	-	-	-	-	432.646.128	476.684.590
CRÉDITOS EN GESTIÓN										
Capitales	55.287.262	-	55.287.262	58.020.672	-	-	-	-	55.287.262	58.020.672
Intereses	2.680.070	-	2.680.070	1.964.786	-	-	-	-	2.680.070	1.964.786
Deterioro	- 16.066.201	-	- 16.066.201	- 15.680.337	-	-	-	-	- 16.066.201	- 15.680.337
Total	41.901.131	-	41.901.131	44.305.121	-	-	-	-	41.901.131	44.305.121
CRÉDITOS MOROSOS										
Capitales	326.766.433	407.362	327.173.796	306.087.483	-	-	-	-	327.173.796	306.087.483
Intereses	11.909.462	-	11.909.462	5.951.813	-	-	-	-	11.909.462	5.951.813
Deterioro	- 155.051.536	-	- 155.051.536	- 141.325.485	-	-	-	-	- 155.051.536	- 141.325.485
Total	183.624.359	407.362	184.031.722	170.713.811	-	-	-	-	184.031.722	170.713.811

(cifras en pesos uruguayos)

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2023	Total residentes al 31/12/2022	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2023	Total no residentes al 31/12/2022	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2023	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2022
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	18.795.253	-	18.795.253	18.158.944	-	-	-	-	18.795.253	18.158.944
Intereses	43.948	-	43.948	51.223	-	-	-	-	43.948	51.223
Deterioro	- 15.107.833	-	- 15.107.833	- 14.209.505	-	-	-	-	- 15.107.833	- 14.209.505
Total	3.731.368	-	3.731.368	4.000.662	-	-	-	-	3.731.368	4.000.662
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CRÉDITOS EN GESTIÓN										
Capitales	-	-	-	227.619	-	-	-	-	-	227.619
Intereses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deterioro	-	-	-	- 227.619	-	-	-	-	-	- 227.619
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CRÉDITOS MOROSOS										
Capitales	-	-	-	2.199.322	-	-	-	-	-	2.199.322
Intereses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deterioro	-	-	-	- 2.199.322	-	-	-	-	-	- 2.199.322
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(cifras en pesos uruguayos)

El banco no posee créditos al sector financiero al 31/12/2023, ni al 31/12/2022.

La composición de los depósitos del sector no financiero privado al 31/12/2023 y 31/12/2022 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de depósito	Residentes		Total residentes al 31/12/2023	Total residentes al 31/12/2022	No residentes		Total no residentes al 31/12/2023	Total no residentes al 31/12/2022	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2023	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2022
	M/N	M/E			M/N	M/E				
Cuentas Corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dpósitos a la vista	14.546.314.755	6.605.369	14.552.920.124	13.995.939.139	14.920.793	-	14.920.793	12.124.194	14.567.840.917	14.008.063.333
Cajas de ahorro	3.228.420	-	3.228.420	3.239.153	-	-	-	-	3.228.420	3.239.153
Depósitos a plazo fijo	-	1.475.742	1.475.742	1.515.413	-	-	-	-	1.475.742	1.515.413
Otros	4.419.945.077	62.182.658	4.482.127.735	4.501.157.110	2.978.345	-	2.978.345	-	4.485.106.080	4.501.157.110
Intereses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	18.969.488.252	70.263.769	19.039.752.021	18.501.850.815	17.899.138	-	17.899.138	12.124.194	19.057.651.159	18.513.975.009

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero público al 31/12/2023 y 31/12/2022 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO NACIONAL				
Tipo de depósito	M/N	M/E	Total al 31/12/2023	Total al 31/12/2022
Cuentas Corrientes	-	-	-	-
Dpósitos a la vista	1.624.887.313	42.554.662	1.667.441.975	1.482.914.057
Cajas de ahorro	-	-	-	-
Depósitos a plazo fijo	2.868.289.085	-	2.868.289.085	2.735.757.009
Otros	-	-	-	-
Intereses	-	-	-	-
Total	4.493.176.399	42.554.662	4.535.731.060	4.218.671.066

(cifras en pesos uruguayos)

El banco no posee depósitos con el sector financiero al 31/12/2023, ni al 31/12/2022.

6.2 Instrumentos de patrimonio

La composición de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	% de participación en capital de sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	17.770.368	16.762.283	7,69	Vinculada
Bolsa de Comercio S.A.	283.159	300.754	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 \$ 314.169.411,58 (\$ 188.690.867,86 a diciembre de 2022) y pérdidas por \$ 314.454.562,50 (\$ 168.109.932,43 a diciembre de 2022) 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 31/12/2023 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	-
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	24.625.189.759	24.625.189.759	-	-
Opción valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	-
Resto de los activos a valor razonable	-	-	-	-
TOTAL	24.625.189.759	24.625.189.759	-	-

(cifras en pesos uruguayos)

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2022 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	-
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	22.592.292.285	22.592.292.285	-	-
Opción valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	-
Resto de los activos a valor razonable	-	-	-	-
TOTAL	22.592.292.285	22.592.292.285	-	-

(cifras en pesos uruguayos)

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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 01/01/2022	Altas	Bajas	Otros	Saldo Inicial al 01/01/2023	Altas	Bajas	Otros	Saldo Final al 31/12/2023
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	72.943.385	114.158.313	- 78.313.734	- 1.049.085	107.738.879	227.931.012	- 134.796.560	10.461.210	211.334.540
Bienes desafectados del uso	-	-	-	-	-	19.470.181	-	- 31.202	19.438.979
Otros activos en venta	10.928.166	-	- 1.140.057	- 722.998	9.065.110	-	- 9.065.110	-	0
TOTAL	83.871.551	114.158.313	- 79.453.791	- 1.772.083	116.803.989	247.401.193	- 143.861.670	10.430.008	230.773.519

(*) 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Desarrollos Urbanísticos Fénix S.A.	160.682.196	136.182.465

(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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variación
Creditos Diversos	-	-	-
Depósitos a la vista	1.737.786	2.369.307	- 631.522

(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 al 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 31/12/2023 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	(Amortización acumulada)	(Deterioro)	Saldo contable
Plusvalía				
Software adquirido	33.946.252	- 7.184.273		26.761.979
Gastos de desarrollo de software	2.591.431			2.591.431
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

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	- 3.934.186		27.782.057
Gastos de desarrollo de software	2.050.662			2.050.662
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los inmuebles figuran contabilizados a su valor revaluado al 31/12/2023 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 \$ 1.194.170.005,25 con fecha 31 de diciembre de 2023. El superávit por revaluación generado en el ejercicio 2023 ascendió a \$ 88.686.893,77 y el total acumulado al 31 de diciembre de 2023 es de \$ 1.336.242.235,22. De haberse valuado a costo histórico el valor total de los inmuebles sería de \$ 215.576.456,86.

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 31/12/2023 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	3.343.439.998	264.714.687	4.294.906	- 92.331.428	3.520.118.163	- 2.150.327.891	- 176.027.793	- 71.211.836	72.564.747	- 2.325.002.773	1.195.115.390
Obras en curso	1.834.609	-	7.077.355	- 4.294.906	4.617.057	-	-	-	-	-	4.617.057
Muebles y útiles	116.888.165	-	1.524.590	-	118.412.756	- 102.280.505	-	- 3.318.795	-	- 105.599.300	12.813.456
Instalaciones	36.180.984	-	-	-	36.180.984	- 10.854.295	-	- 3.618.099	-	- 14.472.394	21.708.590
Vehículos	1.881.506	-	-	-	1.881.506	- 1.881.506	-	-	-	- 1.881.506	-
Equipo de computación	139.903.595	-	6.736.158	-	146.639.753	- 115.297.895	-	- 8.248.195	-	- 123.546.090	23.093.663
Caja de seguridad	18.708.522	-	-	-	18.708.522	- 3.175.483	-	- 374.170	-	- 3.549.654	15.158.869
Mejoras en inmuebles arrendados											
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2022 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	3.580.742.134	- 237.302.136			3.343.439.998	- 2.228.014.926	145.224.443	- 67.537.408		- 2.150.327.891	1.193.112.107
Obras en curso	-		1.834.609		1.834.609	-		-		-	1.834.609
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	-		- 10.854.295		- 10.854.295	25.326.689
Vehículos	1.881.506				1.881.506	- 1.881.506		-		- 1.881.506	-
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)

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 31/12/2023 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.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, expresadas en pesos uruguayos:

Concepto	Saldo Inicial al 01/01/2022	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Inicial al 01/01/2023	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2023
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	339.776.220	64.550.131	- 137.115.219	- 58.523.278	208.687.854	89.126.642	- 135.124.550	19.985.060	182.675.005
Propiedades de inversión	80.997.669	-	-	- 7.136.215	73.861.454	-	- 5.647.359	- 7.775.481	60.438.613
Activos por derecho de uso	10.644.939			- 968.767	9.676.172			- 1.455.084	8.221.088
TOTAL	431.418.828	64.550.131	- 137.115.219	- 66.628.261	292.225.480	89.126.642	- 140.771.909	10.754.494	251.334.706

(*) 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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Gasto por impuesto corriente		
Impuesto corriente	285.294.394	1.219.538.188
Gasto / (ingreso)	<u>285.294.394</u>	<u>1.219.538.188</u>
Impuesto diferido		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	322.349	37.802.109
Gasto / (ingreso)	<u>322.349</u>	<u>37.802.109</u>
Total Gasto / (Ingreso)	<u>285.616.743</u>	<u>1.257.340.297</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultados antes de impuestos (pérdida)		1.034.963.022	4.549.726.855
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	258.740.756	1.137.431.714
Perdida por Impuesto al patrimonio		145.183.296	126.562.236
Renta no gravada y gastos asociados	-	221.842.863	52.997.138
Gastos no admitidos y otros		103.535.554	46.343.485
Impuesto a la renta		<u>285.616.743</u>	<u>1.257.340.297</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	Saldos 1/1/2022	Movimiento del período	Saldos 31/12/2022	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2023
Inmuebles	39.183.558	- 30.207.571	8.975.987	5.868.601	14.844.588
Propiedad, planta y equipo	288.193.092	- 38.609.013	249.584.078	2.019.357	251.603.435
Previsiones no admitidas	-	-	-	-	-
Valores publicos nacionales	-	-	-	-	-
Débitos representados por valores negociables	-	-	-	-	-
Impuesto diferido reconocido en el patrimonio	<u>327.376.650</u>	<u>- 68.816.584</u>	<u>258.560.066</u>	<u>7.887.958</u>	<u>266.448.023</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 31/12/2023 y al 31/12/2022:

	Al 31/12/2023			Al 31/12/2022		
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles	- 11.741.984	-	11.741.984	- 20.486.178	-	20.486.178
Propiedad, planta y equipo	-	181.760.542	181.760.542	-	177.159.468	177.159.468
Previsiones no admitidas	- 246.042.780	-	246.042.780	- 226.630.246	-	226.630.246
Valores publicos nacionales	7.342.802	-	7.342.802	-	9.188.547	9.188.547
Débitos representados por valores negociables	-	88.865.431	88.865.431	-	91.134.722	91.134.722
Ajuste valuacion M/E	-	-	-	-	-	-
Ajuste según NIIF 16	-	314.754	314.754	-	299.239	299.239
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	<u>- 250.441.962</u>	<u>270.940.727</u>	<u>20.498.765</u>	<u>- 247.116.424</u>	<u>259.404.882</u>	<u>12.288.458</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos iniciales		Reconocido en		Saldos		Reconocido en		Saldos finales		
	1/1/2022		Resultados	Patrimonio	31/12/2022		Resultados	Patrimonio	31/12/2023		
Inmuebles	-	10.288.691	20.010.084	-	30.207.571	-	20.486.177	2.875.593	5.868.601	-	11.741.983
Propiedad, planta y equipo		222.932.299	-	7.163.818	-	38.609.013	177.159.468	2.581.718	2.019.357		181.760.542
Previsiones no admitidas	-	262.223.961	35.593.714			-	226.630.247	-	19.412.534		-
Valores publicos nacionales		12.692	-	9.201.238			-	9.188.547	16.531.348		7.342.802
Débitos representados por valores negociables		92.615.372	-	1.480.650			91.134.722	-	2.269.291		88.865.431
Ajuste valuacion M/E		-		-			-		-		-
Ajuste según NIIF 16		255.222		44.017			299.239		15.514		314.754
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido		43.302.933		37.802.109		-	68.816.584		12.288.458		322.349
									7.887.958		20.498.765

(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, se 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 se 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

El importe neto en libros de activos por derecho de uso al 31/12/2023 y 31/12/2022 es el siguiente:

ACTIVO POR DERECHO DE USO	VALOR NETO 31/12/2023	VALOR NETO 31/12/2022
Arrendamiento de inmuebles	4.113.874	4.636.307
Arrendamiento sistema de energía	189.550	176.212
Arrendamiento de alojamiento en datacenter	3.917.664	4.863.654
	8.221.088	9.676.172

(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 31/12/2023	Arrendamiento de inmuebles	Arrendamiento sistema de energía	Arrendamiento de alojamiento en datacenter
Pagos futuros	4.372.080	166.810	4.075.156
(Costo financiero)	- 1.025.703	- 12.836	- 613.434
Valor Presente al 31/12/2023	3.346.377	153.974	3.461.722

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

(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 2023 fue \$10.810.375,5 (\$ 10.336.765,04 período de 2022) 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Certificados de depósitos sector financiero		0
Certificados de depósitos sector no financiero	13.944.210.825	13.802.204.426
Notas de crédito hipotecarias		
Obligaciones negociables	933.990.172	890.834.251
Otros débitos representados por valores negociables	2.910.045.395	2.680.511.664
Acreedores por intereses	586.685.556	511.638.321
Total	18.374.931.949	17.885.188.662

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Concepto	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Provisiones por otros compromisos contingentes	69.241	74.075
Total	69.241	74.075

(cifras en pesos uruguayos)

19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

	Saldos al 31/12/2023	Saldos al 31/12/2022
Riesgos contingentes	-	-
Garantías financieras por avales		
Otras garantías financieras		
Activos afectados a obligaciones de terceros		
Créditos documentarios emitidos		
Créditos documentarios confirmados		
Otros riesgos contingentes		
Compromisos contingentes	4.647.047	5.698.819
Líneas de crédito acordadas sector financiero		
Líneas de crédito acordadas sector no financiero	4.647.047	5.698.819
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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 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

El sado de anticipo de resultados asciende a \$ 638.962.000.

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.

Al 31 de diciembre de 2023 se canceló el pasivo, no habiendo saldos pendientes de pago. En el Presupuesto Operativo del Banco Hipotecario correspondiente al ejercicio 2024, no se encomendó verter a rentas generales.

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 irre recuperables). 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Ingresos por intereses y reajustes		
Colocaciones Banco Central del Uruguay	61.475.762	71.917.047
Créditos sector financiero	17.265.468	22.168.205
Créditos sector no financiero	7.357.122.741	8.334.867.651
Créditos sector no financiero público	1.285.403	523.459
Instrumentos de deuda valor razonable	2.323.070.665	1.931.692.621
Instrumentos de deuda costo amortizado	-	-
Ganancias por reajustes de pasivo	326.185.690	91.563.674
TOTAL	10.086.405.729	10.452.732.658
Gastos por intereses y reajustes		
Obligaciones Banco Central del Uruguay	- 3.592.122	- 312.325
Depósitos sector financiero	-	-
Depósitos sectos no financiero privado	- 1.286.134.883	- 1.640.483.447
Depósitos sector no financiero público	- 233.333.353	- 316.385.362
Débitos representados por valores negociables sector financiero	-	-
Débitos representados por valores negociables sector no financiero privado	- 1.791.634.643	- 2.090.811.372
Débitos representados por valores negociables sector no financiero público	-	-
Pasivos subordinados	-	-
Otros	- 595.933.714	- 176.881.098
TOTAL	- 3.910.628.715	- 4.224.873.604

(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 \$ 292.086.960 en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2023. Durante igual período del año 2022 el monto ascendió a \$ 353.252.881.

24. RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL

En el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2023 la institución no ha recibido dividendos, al igual que en idéntico período del 2022.

25. COMISIONES

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

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022
COMISIONES GANADAS				
Administración de cuentas	-	-		
Negocios rurales	-	-		
Negocios con el exterior	-	-		
Giros, transferencias y órdenes de pago	52.863	85.359	108.965	
Tarjetas de crédito	-	-		
Tarjetas de débito	-	-		
Administración de valores	4.369.972	4.043.733	11.966	
Custodia	-	-		
Garantías otorgadas	-	-		
Cajas de seguridad	-	-		
Otras	398.466.634	399.034.644	307.142	280.753
TOTAL	402.889.470	403.163.736	428.072	280.753
COMISIONES PERDIDAS				
Negocios con el exterior	-	-	-	-
Corretajes	-	-	-	-
Negocios rurales	-	-	-	-
Otras	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

(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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-
Opción valor razonable	- 28.269.021,88	14.598.863,28
Ajustes de reclasificación	-	-
Otros	4.483.364,16	-
TOTAL	- 23.785.657,72	14.598.863,28

(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 2023 e igual período del año 2022 son las siguientes:

	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Diferencias de cambio por valuación		
Activos	- 11.829.631	- 35.151.042
Pasivos	18.745.973	85.179.270
TOTAL	6.916.341	50.028.228

	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Diferencias de cambio por operaciones		
Ganancias	49.825.131	47.859.015
Pérdidas	- 30.734.015	- 26.041.363
TOTAL	19.091.116	21.817.652

(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 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Provisión Licencia 25 años	UI	2.302.062	2.770.000
Provisión Caja Colectiva	UR	16.406	18.235
Provisión Beneficio emergencia móvil	UI	22.528.000	13.090.000

Los aportes al plan por parte de los beneficiarios en el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2023 son \$ 7.388.369 (\$ 6.926.998 en igual período de 2022).

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 2023 se abonaron beneficios por \$ 5.334.196 (\$ 4.297.585 en igual período de 2022).

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 65 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 2023 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 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022
Remuneraciones	- 675.059.541	- 571.728.632
Remuneraciones a directores y síndicos	- 7.270.452	- 6.787.890
Beneficios monetarios y no monetarios	-	-
Participación en ganancias	-	-
Retribuciones basadas en acciones	-	-
Aportaciones a la seguridad social	- 488.336.506	- 447.454.665
Contribuciones a planes de beneficio post empleo	5.737.113	1.943.775
Otros	-	-
TOTAL	- 1.164.929.385	- 1.024.027.412

GASTOS GENERALES	SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022
Amortizaciones	- 91.938.909	- 94.490.691
Seguros	- 9.435.247	- 9.055.943
Corretajes, giros, trasferencias, órdenes de pagos y otros gastos	-	-
Impuestos, tasas y contribuciones	- 783.079.070	- 745.754.198
Alquiler de bienes inmuebles	- 7.521	-
Publicidad	- 29.181.763	- 4.072.164
Honorarios profesionales	- 52.914.144	- 41.019.396
Gastos de representación	- 1.907.394	- 1.692.824
Fondo de garantía de depósitos	- 37.384.352	- 34.334.292
Pérdidas por juicios	- 34.109.910	- 24.225.384
Otros	- 373.638.591	- 333.163.715
TOTAL	- 1.413.596.902	- 1.287.808.607

(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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Contingencias	12.667	146.794
Créditos diversos	2.740.838	2.919.058
Total	2.753.506	3.065.853

(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 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022
Otros resultados	- 77.508.670	- 48.643.386	- 303	81.091.806
Ganancias	107.474.199	83.249.241	-	81.244.631
Resultados asociados a ventas e incorporaciones de inmuebles	5.957.532	838.741	-	-
Gastos cobrados a DGI y otros	-	-	-	-
Ajustes de provisiones por litigios	1.390.161	352.539	-	81.238.254
Alquileres	10.810.376	10.336.765	-	-
Otras	89.316.130	71.721.195	-	6.377
Pérdidas	- 184.982.869	- 131.892.626	- 303	- 152.825
Reajustes	- 84.980.486	- 90.645.151	-	-
Perdida por Incorporación de Inmuebles	- 74.923.911	- 22.597.298	-	-
Reajustes otros pasivos	-	- 1.084.796	-	- 152.825
Perdida por valor de mercado de inmuebles	- 13.019.102	- 10.077.317	-	-
Otras	- 12.059.370	- 7.488.064	- 303	-

(cifras en pesos uruguayos)

33. OPERACIONES DISCONTINUADAS

Durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2023 no hubo resultados asociados a operaciones discontinuadas, al igual que en el mismo período del año 2022.

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. En 2023 se lanzó un nuevo producto de crédito de construcción sin garantía. Para acceder a ese producto el/los potencial(es) cliente(s) deben ser propietarios del terreno (que queda hipotecado a favor del Banco, al igual que las futuras construcciones). El monto del crédito no puede superar el 80% del presupuesto de obra. El análisis de la capacidad y conducta de pago son esenciales para este producto.

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. En concreto, a diciembre de 2023 la morosidad de BHU se mantuvo en torno a 1,4%, lo que constituye un nivel históricamente reducido. De hecho, los niveles de impago de la cartera en UI se ubicaron en torno al 0,6% en el segundo semestre de 2023, 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 *duration* de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable, discriminando por moneda relevante.

RIESGOS DE MERCADO

Dado que por Carta Orgánica el BHU 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.

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 con datos a 2023. 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 fue actualizado y mejorado (de seguimiento mensual) en los años siguientes, con la última actualización sobre el segundo semestre de 2023. 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 2023 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 RNRCFSF disponible en la página web de la institución, a lo que se agrega el informe de Disciplina de Mercado (artículo 477.1 de la RNRCFSF) de actualización trimestral y cuya primera publicación correspondió a la información cerrada a 2018.

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 31/12/2023
					% mínimo	Importe	
1A				-	0%		-
1C	50.988.977.216	50.790.939	4.647.047	51.044.415.202	0,5% < 1,5%	- 4.414.642.289	46.629.772.913
2A	6.090.168.752	5.102.611	-	6.095.271.364	1,5% < 3%	- 136.534.566	5.958.736.797
2B	3.343.586.442	552.898	-	3.344.139.340	3% < 17%	- 196.826.057	3.147.313.283
3	3.170.970.042	634.819	-	3.171.604.861	17% < 50%	- 443.384.366	2.728.220.495
4	251.411.168	-	-	251.411.168	50% < 100%	- 102.495.716	148.915.452
5	513.779.678	2.156.588	-	515.936.266	100%	- 232.401.814	283.534.452
Total	64.358.893.299	59.237.854	4.647.047	64.422.778.200		- 5.526.284.808	58.896.493.392

(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 31/12/2022
					% mínimo	Importe	
1A					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	-	3.337.798.953	3% < 17%	- 273.867.268	3.063.931.685
3	496.789.856	2.191.370	-	498.981.225	17% < 50%	- 240.215.778	258.765.447
4	3.210.927.314	-	-	3.210.927.314	50% < 100%	- 747.187.060	2.463.740.255
5	288.116.720	1.782.949	-	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 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 31/12/2023
						% mínimo	Importe	
1A	1.069.880.934	160.263.349	18.684.749	713.999	-	0%	-	1.249.543.031
1B					-	0,2% < 0,5%		-
1C	69.880.383	2.489.753			-	0,5% < 1,5%		72.370.136
2A					-	1,5% < 3%		-
2B					-	3% < 17%		-
3					-	17% < 50%		-
4					-	50% < 100%		-
5					-	100%		-
Total	1.139.761.317	162.753.102	18.684.749	713.999	-		-	1.321.913.167

(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	460.056		0%	-	1.122.286.131
1B						0,2% < 0,5%		-
1C	46.949.542	4.329.085				0,5% < 1,5%		51.278.627
2A						1,5% < 3%		-
2B						3% < 17%		-
3						17% < 50%		-
4						50% < 100%		-
5						100%		-
Total	948.760.913	210.338.038	14.005.750	460.056	-		-	1.173.564.758

(cifras en pesos uruguayos)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2023								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A								
1C	50.959.381.565	-4.413.375.293	0	0	80.386.590	-1.197.755	4.647.047	-69.241
2A	6.092.056.018	-136.486.944	0	0	3.215.345	-47.623	0	0
2B	3.344.071.575	-196.826.057	0	0	67.765	0	0	0
3	193.487.883	-86.872.942	57.811.473	-15.610.528	111.812	-12.246	0	0
4	2.708.077.141	-395.055.292	463.365.026	-48.321.327	162.694	-7.747	0	0
5	148.994.583	-66.969.791	363.283.992	-161.949.656	3.657.691	-3.482.367	0	0
Total	63.446.068.766	-5.295.586.319	884.460.491	-225.881.510	87.601.896	-4.747.737	4.647.047	-69.241

(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 FINANCIERO AL 31/12/2023						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	1.230.144.283	19.398.748				1.249.543.031
1B	72.370.136	-				72.370.136
1C						-
2A						-
2B						-
3						-
4						-
5						-
Total	1.302.514.419	19.398.748	-	-	-	1.321.913.167

(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	-				51.278.627
1C						-
2A						-
2B						-
3						-
4						-
5						-
Total	1.159.098.951	14.465.806	-	-	-	1.173.564.758

(cifras en pesos uruguayos)

OPERACIONES DE CRÉDITOS REESTRUCTURADAS				
Colocaciones reestructuradas	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado el 31/12/2023	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado el 31/12/2022	Saldos al 31/12/2023	Saldos al 31/12/2022
Créditos vigentes	128	259	4.392.257.410	4.181.631.669
Créditos vencidos	4	5	220.390.335	192.102.409
TOTAL	132	264	4.612.647.744	4.373.734.078

(cifras en pesos uruguayos)

COLATERALES DE PRÉSTAMOS						
Colaterales	Computable al 31/12/2023	No computable al 31/12/2023	Computable al 31/12/2022	No computable al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
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	59.873.315.565	37.919.198.765	53.610.983.724	32.293.673.204	97.792.514.330	85.904.656.928
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		3.296.258.518		3.311.554.463	3.296.258.518	3.311.554.463

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO al 31/12/2023						
Deterioro	Saldo inicial	Constitución	Desafectación	Castigos	Otros movimientos netos	Saldo final
Créditos vigentes al sector financiero	-	-	-	-	-	-
Créditos vigentes al sector no financiero	2.120.702.347	4.616.448.995	1.684.081.537	-	242.516.514	5.295.586.319
Créditos diversos	4.989.915	13.301.901	16.042.739	-	2.498.661	4.747.737
Colocación vencida al sector financiero	-	-	-	-	-	-
Colocación vencida al sector no financiero	102.377.730	206.657.885	140.144.730	-	114.127.111	54.763.773
Créditos en gestión	15.907.955	56.232.693	25.755.385	-	30.319.062	16.066.201
Créditos morosos	143.524.813	126.290.853	75.447.505	-	132.949.234	155.051.536
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	74.075	341.863	354.531	-	7.833	69.241
Provisiones generales	-	-	-	-	-	-
Provisiones estadísticas	1.292.006.796	-	-	-	517.016	1.291.489.780
Totales	3.679.583.630	5.019.274.190	1.941.826.427	-	132.949.234	-
					72.206.040	6.817.774.588

(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	-	-	-			-
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	-	-	-			-
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	-					-
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)

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

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2023								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	155.501.614	0,25%	15.309.619	1,73%	-	0,00%	170.811.233	0,27%
50 Mayores riesgos	574.535.915	0,91%	37.565.139	4,25%	-	0,00%	612.101.054	0,95%
100 Mayores riesgos	1.025.219.924	1,62%	47.342.521	5,35%	-	0,00%	1.072.562.445	1,67%
Total de la cartera	63.446.068.766	100%	884.460.491	100%	4.647.047	100%	64.335.176.304	100%

(cifras en pesos uruguayos)

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%	-	0,00%	160.421.312	0,26%
50 Mayores riesgos	549.499.246	0,90%	14.628.122	1,53%	-	0,00%	564.127.368	0,91%
100 Mayores riesgos	955.795.592	1,57%	31.071.885	3,26%	-	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 CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vencidos	Diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Saldo al 31/12/2023
Sector Público	18.839.202	-	53.295.962		72.135.164
Agropecuario					-
Industria manufacturera					-
Construcción					-
Comercio					-
Hoteles y restaurantes					-
Transporte, almacenamiento y comunicaciones					-
Servicios financieros					-
Otros servicios					-
Familias	63.427.229.565	884.460.491		4.647.047	64.316.337.102
Otros			34.305.934		34.305.934
Total	63.446.068.766	884.460.491	87.601.896	4.647.047	64.422.778.200

(cifras en pesos uruguayos)

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vendidos	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					-
Industria manufacturera					-
Construcción					-
Comercio					-
Hoteles y restaurantes					-
Transporte, almacenamiento y comunicaciones					-
Servicios financieros					-
Otros servicios					-
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)

2) Riesgo de liquidez

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

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2023				
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	1.307.228.917	-	14.684.250	1.321.913.167
Créditos vigentes SNF	680.185.252	3.505.706.434	58.333.162.705	62.519.054.391
Total	1.987.414.169	3.505.706.434	58.347.846.955	63.840.967.558
Pasivos financieros a costo amortizado SF	-	-	-	-
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	21.290.803.036	6.152.385.398	14.532.087.807	41.975.276.241
Total	21.290.803.036	6.152.385.398	14.532.087.807	41.975.276.241

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

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/22				
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	-	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	-	-	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)

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2023				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	542.257.178	2,97%		
50 mayores depositantes	1.018.980.105	5,58%		
100 mayores depositantes	1.355.261.300	7,42%		
Total de Depósitos	18.274.585.932	100%	17.899.138	100%

(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 PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2023			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina		5.237.823	5.237.823
Brasil		599.319	599.319
EEUU		1.640.700	1.640.700
.....		10.421.296	10.421.296

(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
.....		8.083.521	8.083.521

(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	1.403.152.249	8.241.695.364	3,17%	4,029	3,905
UYP	16.383.494.395	16.383.494.395	9,11%	0,375	0,344
		24.625.189.759		1,598	1,535

(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 2023:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americano	6.030.570	17.473.581	-11.443.011	-446.529.180
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-446.529.180
Monedas reajustables	Activos en moneda reajustable	Pasivos en moneda reajustable	Posición neta en moneda reajustable	Posición en moneda reajustable valuada a pesos
UI	9.003.445.125	5.101.832.036	3.901.613.090	22.916.904.805
UR	8.631.014	7.517.486	1.113.528	1.819.505.532
Total				24.736.410.337

A continuación, se presenta la posición en moneda extranjera y moneda reajustable 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 reajustable	Pasivos en moneda reajustable	Posición neta en moneda reajustable	Posición en moneda reajustable 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

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.

Ref: 26/54/03-24

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 2023, 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 2023, 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 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) Deudores en UR, Ley 20.237

Descripción.

Como se detalla en la nota 3 a los Estados Financieros, el 13 de diciembre de 2023 se aprobó la Ley 20.237 la cual establece normas específicas para deudores en unidades reajustables (UR) del BHU y de la Agencia Nacional de Vivienda. Dicha Ley encomienda a ambas instituciones a constituir un fideicomiso financiero otorgando una serie de beneficios a los créditos en caso de cumplir con ciertos criterios determinados en la Ley. En función de ello y hasta tanto no se determinen los términos del fideicomiso financiero a ser constituido y sean fideicomitados los créditos correspondientes, el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la constitución de una provisión genérica para reflejar la pérdida en créditos del BHU por el monto del capital de los créditos alcanzados por la presente Ley. La importancia de las situaciones mencionadas precedentemente, así como la metodología para el cálculo de la referida provisión 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:

- Revisión de la identificación de la cartera de créditos alcanzada por esta Ley y de la determinación de aquellos deudores alcanzados por los beneficios de la misma.
- Evaluación de la consistencia de la metodología seguida por la institución para determinar los créditos alcanzados por los beneficios en función de los supuestos validados por el regulador.
- Evaluación de las políticas contables aplicadas y su consistencia con la normativa dispuesta por el BCU en lo referente a la constitución de la provisión aplicada.
- Revisión de los cálculos y pruebas por muestreo que permitan determinar si la provisión fue razonablemente constituida considerando a los créditos a los que correspondía su aplicación.

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

Descripción.

Al 31 de diciembre de 2023, la provisión por deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar asciende a millones de \$ 5.526.- y representa el 8,6% 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 2023.
- 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.

c) 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 \$ 24.625.- 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.

d) 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 2023.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "KKG".

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, 22 de marzo de 2024.

CROWE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "María José González".

María José González
Contadora Pública
N° CJPPU 99.307

Timbres debitados por el
Banco Central del Uruguay

Small handwritten initials in blue ink, possibly "MJG".

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023

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

	31/12/2023	31/12/2022
1. ACTIVOS	87.743.883.426	85.312.501.368
1.1. Caja y otros disponibles	138.821.610	131.793.124
1.1.1. Monedas y billetes	64.336.960	80.514.497
1.1.2. Instituciones financieras	74.484.651	51.278.627
1.1.3. Otros	-	-
1.2. Banco Central del Uruguay	1.249.543.031	1.122.286.131
1.2.1. Disponible	1.230.144.283	1.107.820.325
1.2.2. Plazo	19.398.748	14.465.806
1.3. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-
1.3.1. Instrumentos de deuda	-	-
1.3.2. Créditos	-	-
1.3.3. Instrumentos de patrimonio	-	-
1.3.4. Derivados de negociación	-	-
1.3.5. Otros	-	-
1.3.6. Prestados o en garantía	-	-
1.4. Costo amortizado	58.809.061.428	59.405.699.343
1.4.1. Créditos por intermediación financiera sector financiero	-	-
1.4.2. Créditos por intermediación financiera sector no financiero privado	58.805.330.059	59.401.698.686
1.4.3. Créditos por intermediación financiera sector no financiero público	3.731.368	4.000.658
1.4.4. Instrumentos de deuda	-	-
1.4.5. Prestados o en garantía	-	-
1.5. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	24.862.079.842	22.805.501.849
1.5.1. Instrumentos de deuda	24.862.079.842	22.805.501.849
1.5.2. Créditos	-	-
1.5.3. Otros	-	-
1.5.4. Prestados o en garantía	-	-
1.6 Opción valor razonable con cambios en resultados	-	-
1.6.1. Instrumentos de deuda	-	-
1.6.2. Créditos	-	-
1.6.3. Otros	-	-
1.6.4. Prestados o en garantía	-	-
1.7. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	18.053.527	17.063.037
1.7.1. Instrumentos de patrimonio	18.053.527	17.063.037
1.7.2. Prestados o en garantía	-	-
1.8. Derivados de cobertura	-	-
1.9. Activos no corrientes en venta	230.773.519	116.803.989
1.10. Participaciones	-	-
1.10.1. Asociadas	-	-
1.10.2. Negocios conjuntos	-	-
1.10.3. Subsidiarias	-	-
1.11. Activos por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	-	-
1.12. Activo material	1.523.841.734	1.567.245.285
1.12.1. Propiedad, planta y equipo	1.272.507.026	1.275.019.804
1.12.2. Otros	251.334.707	292.225.481
1.13. Activo intangible	29.353.409	29.832.719
1.13.1. Plusvalía	-	-
1.13.2. Otros activos intangibles	29.353.409	29.832.719
1.14. Activos fiscales	797.475.814	26.066.469
1.14.1. Corrientes	797.475.814	26.066.469
1.14.2. Diferidos	-	-
1.15. Créditos diversos	83.517.906	89.374.512
1.16. Otros activos	1.361.605	834.910

	31/12/2023	31/12/2022
2. PASIVOS	45.862.997.056	44.757.138.117
2.1. Pasivos Financieros a Costo Amortizado	41.973.538.456	40.624.256.970
2.1.1. Banco Central del Uruguay	-	312.325
2.1.2. Depósitos sector financiero	-	-
2.1.3. Depósitos sector no financiero privado	19.055.913.373	18.511.605.702
2.1.4. Depósitos sector no financiero público	4.535.731.060	4.218.671.066
2.1.5. Débitos representados por valores negociables	18.374.931.949	17.885.188.662
2.1.6. Otros	6.962.073	8.479.215
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	69.241	74.075
2.4.1. Provisiones por riesgos contingentes	-	-
2.4.2. Provisiones por otros compromisos contingentes	69.241	74.075
2.4.3. Otros	-	-
2.5. Derivados de cobertura	-	-
2.6. Pasivos asociados a activos no corrientes en venta	-	-
2.7. Otras provisiones	2.851.300.063	2.756.876.583
2.7.1. Déficit por planes de beneficios definidos y otras obligaciones a largo plazo	172.651.739	116.180.725
2.7.2. Para impuestos	-	-
2.7.3. Provisiones estadísticas y generales	1.291.489.780	1.292.006.796
2.7.4. Otras	1.387.158.543	1.348.689.061
2.8. Pasivos fiscales	38.690.636	142.780.516
2.8.1. Corrientes	18.191.871	130.492.057
2.8.2. Diferidos	20.498.765	12.288.458
2.9. Otros pasivos	999.398.660	1.233.149.973
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	41.880.886.370	40.555.363.251
3.1. Fondos Propios	40.543.117.921	39.563.560.248
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	11.235.453.991	7.710.969.314
3.1.8. Resultado del ejercicio	747.949.143	3.292.876.146
3.1.9. (Anticipos de resultados)	- 638.962.000	- 638.962.000
3.2. Ajustes por valoración	1.337.768.449	991.803.003
3.2.1. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	16.503.597	15.513.107
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	1.658.091.253	1.524.125.015
3.2.7. Diferencia de cotización de instrumentos financieros	- 70.378.377	- 289.275.053
3.2.8. Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	-	-
3.2.9. Otros	- 266.448.024	- 258.560.066

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultados Consolidado comparativo

		31/12/2023	31/12/2022
	OPERACIONES CONTINUAS		
4.	Ingresos por intereses y reajustes	10.108.778.762	10.469.767.001
5.	Gastos por intereses y reajustes	-3.910.628.715	-4.224.873.604
6.	Remuneración de capital reembolsable a la vista	0	0
	Margen financiero bruto	6.198.150.047	6.244.893.398
7.	Deterioro de activos financieros	-3.080.201.269	-63.529.565
8.	Recuperación de créditos castigados	184.077.213	153.009.518
	Margen financiero	3.302.025.991	6.334.373.350
9.	Comisiones ganadas	403.317.541	403.444.490
10.	Comisiones perdidas	0	0
	Margen por servicios	403.317.541	403.444.490
11.	Resultados de entidades valoradas por el método de la participación	0	24.331.031
12.	Rendimiento de instrumentos de capital	0	0
13.	Resultados de operaciones financieras	-23.785.658	14.598.863
14.	Diferencias de cambio por valuación	9.014.341	59.276.228
15.	Diferencias de cambio por operaciones	19.091.116	21.817.652
	Resultado Bruto	3.709.663.332	6.857.841.614
16.	Gastos de personal	-1.164.929.385	-1.024.027.412
17.	Gastos Generales	-1.414.965.341	-1.289.270.331
18.	Otros resultados operativos	0	0
	Resultado Operativo	1.129.768.606	4.544.543.871
19.	Deterioro de otras partidas	2.753.506	3.065.853
20.	Ganancia por combinaciones de negocios en términos ventajosos	0	0
21.	Resultados de activos no corrientes en venta	-21.447.254	-5.510.670
22.	Otros resultados	-77.508.973	8.117.390
	Resultados de operaciones continuas antes de impuestos	1.033.565.885	4.550.216.443
23.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones continuas	-285.616.743	-1.257.340.297
	Resultados de operaciones continuas después de impuestos	747.949.143	3.292.876.146
	OPERACIONES DISCONTINUADAS		
24.	Resultados de operaciones discontinuadas antes de impuestos	0	0
25.	Impuesto a las ganancias relacionadas con operaciones discontinuas	0	0
	Resultados de operaciones discontinuadas después de impuestos	0	0
	Resultado del ejercicio	747.949.143	3.292.876.146

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Resultado Integral Consolidado comparativo

		31/12/2023	31/12/2022
A)	RESULTADO DEL EJERCICIO	747.949.143	3.292.876.146
B)	OTRO RESULTADO INTEGRAL	345.965.446	- 467.641.219
	Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo	127.068.770	- 100.342.659
	Superávit por revaluación	133.966.238	- 178.318.186
	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	-	-
	Entidades valoradas por el método de la participación	-	-
	Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	990.490	9.158.942
	Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que no se reclasificarán	- 7.887.958	68.816.584
	Partidas que pueden reclasificarse posteriormente al resultado del periodo	218.896.676	- 367.298.560
	Diferencia de cambio por negocios en el extranjero	-	-
	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	218.896.676	- 367.298.560
	Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	-	-
	Coberturas de los flujos de efectivo	-	-
	Impuesto a las ganancias relacionado con partidas que pueden ser reclasificadas	-	-
C)	RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	1.093.914.589	2.825.234.928

(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	Intrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	Superávit por revaluación	Diferencia de cotización de instrumentos financieros	Nuevas mediciones del pasivo o activo por beneficios definidos	Otros	TOTAL AJUSTES POR VALORACIÓN	
1.- Saldo inicial al 1 de enero de 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
1.1 - Ajustes por cambios de políticas contables													
1.2 - Ajustes por errores													
2.- Saldo inicial ajustado al 1 de enero de 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
3.- 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
3.1 - Resultado del ejercicio			2.602.383.595	690.492.551	0	3.292.876.146			0			0	3.292.876.146
3.2 - Otro resultado integral							9.158.942	-178.318.186	-367.298.560		68.816.584	-467.641.219	-467.641.219
4.- 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
4.1 - Aumentos de capital													
4.2 - Reducciones de capital													
4.3 - Conversión de pasivos financieros en capital													
4.4 - Incrementos de otros instrumentos de capital													
4.5 - Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital													
4.6 - Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros													
4.7 - Distribución de dividendos/Remuneración a los socios			306.600.000		-638.962.000	-332.362.000							-332.362.000
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			157.136.781			157.136.781							157.136.781
5.- 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
5.1 - Ajustes por cambios de políticas contables													
5.2 - Ajustes por errores													
6.- Saldo inicial ajustado al 1 de enero 2023	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
7.- Resultado Integral Total	0	0	3.292.876.146	-2.544.927.004	0	747.949.143	990.490	133.966.238	218.896.676	0	-7.887.958	345.965.446	1.093.914.589
7.1 - Resultado del ejercicio			3.292.876.146	-2.544.927.004	0	747.949.143			0			0	747.949.143
7.2 - Otro resultado integral							990.490	133.966.238	218.896.676		-7.887.958	345.965.446	345.965.446
8.- Otras variaciones del patrimonio neto	0	0	231.608.530	0	0	231.608.530	0	0	0	0	0	0	231.608.530
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						0							0
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			231.608.530	0	0	231.608.530							231.608.530
9.- Saldo final al 31 de diciembre de 2023	29.191.000.000	7.676.788	11.235.453.991	747.949.143	-638.962.000	40.543.117.921	16.503.597	1.658.091.253	-70.378.377	0	-266.448.024	1.337.768.449	41.880.886.370

(cifras en pesos uruguayos)

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado comparativo

	31/12/2023	31/12/2022
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.615.562.879	1.685.871.568
1. Resultado del ejercicio	747.949.143	3.292.876.146
2. Ajustes para obtener los flujos de efectivo de las actividades de operación	2.234.424.082	- 592.069.006
2.1. Amortización	91.938.909	94.490.691
2.2. Diferencias de cambio	- 9.014.341	- 59.276.228
2.3. Impuesto a las ganancias	285.616.743	1.257.340.297
2.4. Deterioro de activos financieros	3.080.201.269	63.529.565
2.5. Deterioro de activos no financieros	- 2.753.506	- 3.065.853
2.6. Intereses de instrumentos de deuda a costo amortizado	-	-
2.7. Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	-
2.8. Otros ajustes	- 1.211.564.992	- 1.945.087.479
3. (Aumento) disminución neto de los activos de operación	- 318.509.226	1.252.784.273
3.1. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-
3.2. Costo amortizado (excepto instrumentos de deuda)	1.028.261.524	2.604.777.948
3.3. Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	- 1.813.325.468	- 2.735.782.708
3.4. Opción valor razonable	-	-
3.5. Otros activos de operación	466.554.718	1.383.789.032
4. Aumento (disminución) neto de los pasivos de operación	- 38.591.826	- 1.115.050.464
4.1. Pasivos financieros a costo amortizado 1	247.070.040	- 79.914.788
4.2. Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-
4.3. Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-
4.4. Otros pasivos de operación	- 285.661.866	- 1.035.135.676
5. Cobros/pagos por Impuesto a las ganancias	- 1.009.709.293	- 1.152.669.381
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	6.478.667	7.940.169
6. Pagos	- 20.159.542	- 18.420.180
6.1. Activos materiales	- 15.338.103	- 12.249.871
6.2. Activos intangibles	- 4.821.439	- 6.170.309
6.3. Participaciones	-	-
6.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-	-
6.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	-	-
6.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	-	-
6.7. Otros pagos relacionados con actividades de inversión	-	-
7. Cobros	26.638.210	26.360.349
7.1. Activos materiales	-	-
7.2. Activos intangibles	-	-
7.3. Participaciones	-	-
7.4. Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	15.827.834	16.023.584
7.5. Instrumentos de deuda a costo amortizado (activo)	-	-
7.6. Instrumentos de patrimonio con cambios en otro resultado integral	-	-
7.7. Otros cobros relacionados con actividades de inversión	10.810.376	10.336.765
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	- 1.480.744.428	- 787.631.313
8. Pagos	- 1.480.744.428	- 1.873.769.163
8.1. Dividendos	- 332.362.000	- 306.600.000
8.2. Pasivos subordinados	-	-
8.3. Amortización de instrumentos de capital propio	- 587.068.286	- 1.080.274.470
8.4. Adquisición de instrumentos de capital propio	-	-
8.5. Otros pagos relacionados con actividades de financiación	- 561.314.142	- 486.894.693
9. Cobros	-	1.086.137.850
9.1. Pasivos subordinados	-	-
9.2. Integración de capital	-	-
9.3. Enajenación de instrumentos de capital propio	-	1.086.137.850
9.4. Otros cobros relacionados con actividades de financiación	-	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	- 11.944.674	- 28.129.442
E) AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	129.352.445	878.050.982
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO 2	1.239.613.449	361.562.467
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO 2	1.368.965.894	1.239.613.449

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 2023

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. Banco Hipotecario del Uruguay

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

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 N° 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 prescripto.

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

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

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

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

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

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 = 39,022 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

2.1.14.2 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 31.10.2023, ampliando el universo de garantías a tasar pasando del 47% al 82% del total de garantías del Banco.

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

2.1.14.3 Provisión genérica – Por NE/4/2023/3450 y NE/4/2024/121 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la constitución de una provisión en forma genérica para reflejar la pérdida de capital de los créditos incluidos dentro de la ley N° 20.237. A diciembre 2023 se procedió a regularizar el valor de los créditos, cuya antigüedad sea superior o vaya a alcanzar los 40 años desde su asunción, teniendo en cuenta las provisiones ya constituidas por aplicación del Anexo 2 del Marco Contable con el fin de evitar duplicaciones en las provisiones.

2.2 Cambios en las estimaciones contables y errores

Se realizó un cambio de criterio en la aplicación del modelo estadístico mencionado en el punto 2.1.14.2, pasando de tomar como referencia la cota inferior a la cota media. En efecto se constató que los valores estimados con la cota media se acercaban en mayor medida a los valores de mercado (contrastación con las tasaciones físicas). El efecto en el resultado de provisiones por esta modificación fue de aproximadamente USD 1MM.

3. HECHOS RELEVANTES

Ley 20.237

El pasado 13 de diciembre se aprobó la Ley 20.237 la cual establece diversas normas para deudores en unidades reajustables (UR) del BHU y de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), la misma fue promulgada con fecha 22 de diciembre.

El artículo 1° encomienda al BHU y a la ANV la constitución de un fideicomiso financiero que se denominará “Fideicomiso Solución de Deudores en UR – Fideicomiso Financiero”, en un plazo de 150

días (20 de mayo de 2024), cuyo objeto será reestructurar y administrar los créditos documentados mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa constituidas en UR, cuyo acreedor sea el BHU. A dichos efectos el BHU deberá transferir al fideicomiso todos los créditos nominados en UR, a excepción de aquellos cuyo titular sea una persona jurídica, que no constituya una sociedad civil de propiedad horizontal. El fideicomiso tendrá como fiduciario a la ANV y como beneficiario al BHU.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Ministerio de Economía y Finanzas, el BHU y la ANV acordarán las condiciones que regirán el contrato de constitución del fideicomiso, así como la retribución que percibirá la ANV en calidad de fiduciario, la que se fijará en un porcentaje de hasta el 10% de los montos percibidos efectivamente por el fideicomiso.

El artículo 2° establece que los beneficiarios de la ley serán los saldos pendientes de pago que al 22 de diciembre cumplan acumulativamente una serie de condiciones, a saber:

- a) el crédito se encuentre nominado en UR
- b) el crédito hubiera sido contraído para la adquisición, construcción o reparación de la vivienda propia,
- c) el titular del préstamo sea una persona física,
- d) el crédito se encuentre vigente
- e) el crédito no haya superado los USD 80.000 a la fecha de otorgamiento
- f) la deuda hubiese sido asumida por su actual titular con anterioridad al 1° de enero de 2009
- g) se encuentre al día en tributos nacionales y departamentales sobre el inmueble garantía del crédito

El artículo 4 establece la extinción de los saldos pendientes de pago de deudas comprendidas en las condiciones del artículo 2°, a partir de los 180 días desde la constitución del fideicomiso (16 de noviembre de 2024) siempre que acumulativamente se cumplan las siguientes condiciones:

- A. Hayan transcurrido 40 años o más, desde la asunción de la deuda por su actual titular
- B. En los 10 años previos al momento de aplicación del beneficio establecido en el presente artículo, se hayan abonado un mínimo de 110 pagos
- C. El saldo de capital a pagar considerando el 65% de los colgamentos al momento de aplicación del beneficio sea igual o inferior al 65% del capital adeudado al momento de la asunción del crédito por su actual titular.

Adicionalmente, se establecen una serie de bonificaciones sobre la tasa de interés a aplicar en función de la antigüedad del crédito, para el caso de los créditos asumidos con anterioridad a 1994 se le aplicará una tasa del 0%, y para los asumidos desde el 1° de enero de 1994 y el 31 de diciembre de 2008 se le aplicará una tasa del 2,5% a los créditos principales y de 2% a los colgamentos.

El incumplimiento de tres cuotas sucesivas a partir de la promulgación de la ley permitirá al acreedor dejar sin efecto tanto las bonificaciones de tasa como las condiciones establecidas para la extinción del crédito, volviendo el deudor a su régimen anterior.

La cuota mensual a abonar desde la aplicación de los beneficios de la ley será la correspondiente en UR a la cuota en UR a diciembre de 2022.

Por último, la ley establece que el Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en el plazo de 30 días. Al momento de emisión de los presentes estados financieros esto todavía no ha sucedido.

Constitución de una provisión en forma genérica

A través de las notas NE/4/2023/3450 y NE/4/2024/121 el Banco Central del Uruguay (BCU) a solicitud del BHU, y hasta tanto no se conozcan los términos del fideicomiso financiero a constituirse y sean fideicomitados los créditos correspondientes autoriza la constitución de una provisión en forma genérica

para reflejar la pérdida de capital de los créditos incluidos dentro de la ley 20.237. A tales efectos se indica que:

_ El valor de los créditos no se modificará por el cambio de tasas de interés ni comisiones u otros gastos a incurrirse.

_ Se podrá provisionar en forma genérica, regularizando el valor contable de la cartera de créditos alcanzados por la ley, por la parte de las cuotas que corresponda a amortización de capital que tengan o alcancen una antigüedad de 40 o más años desde la asunción de la deuda.

Se procedió entonces a regularizar el valor de los créditos cuya antigüedad sea actualmente superior o vaya a alcanzar los 40 años desde su asunción, constituyendo una provisión genérica por un total de UR 2.146.245, teniendo en cuenta las provisiones ya constituidas por aplicación del Anexo 2 del Marco Contable con el fin de evitar duplicaciones en las provisiones.

Flujos futuros

La aplicación de la ley 20.237 tendrá un impacto sobre la cuantía de los flujos futuros a percibir por el BHU vinculados a la cartera de créditos en UR a transferir al fideicomiso durante los próximos años. Al 31 de diciembre de 2023 esta cartera registra un valor neto de provisiones que asciende a UR 7.983.485 incluyendo la provisión genérica detallada en el punto anterior y sin tener en cuenta los pagos a recibir hasta la aplicación de los beneficios previstos en la ley.

Una vez constituido el fideicomiso el BHU recibirá un certificado de participación por el 100% de la propiedad de este. El certificado hace al BHU único beneficiario del flujo futuro de fondos asociado a la cartera fideicomitada.

Para la estimación del flujo futuro a recibir incluyendo los egresos por pagos de impuestos (IRAE e IP), comisiones y otros conceptos se realizaron una serie de supuestos conservadores. Entre los más importantes se encuentran los siguientes:

_ Se considera que los clientes que se encontraban vigentes al momento de promulgación de la ley se mantendrán al día con sus obligaciones durante todo el período hasta la aplicación de los beneficios.

_ Para el caso de los créditos vencidos y castigados que se transferirán al nuevo fideicomiso, se estima que no se recibirán nuevos flujos de fondos asociados a los mismos.

_ Se asume que la totalidad de los inmuebles garantía de los créditos se encuentran al día con los tributos nacionales y departamentales al momento de promulgación de la ley

_ Se aplicará una retribución a la ANV por su condición de fiduciaria equivalente a una comisión del 10% de los montos efectivamente percibidos, en función de la máxima permitida en el texto aprobado, la cual incluye todos los gastos asociados a la administración del fideicomiso.

En función de los supuestos anteriores se estima que se obtendrán flujos vinculados a la tenencia del certificado por un total de UR 6.254.822 en los próximos 20 años. Este valor descontado a tasas de mercado asciende a un total de UR 5.234.551.

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 originadas por intereses, procedentes de las distintas áreas geográficas en las que opera el Banco se agrupan en:

Área	Igresos de actividades ordinarias (año 2023)	Igresos de actividades ordinarias (año 2022)
Metropolitana	4.373.311.123	3.871.265.659
Interior	940.912.884	1.010.852.142
	5.314.224.007	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 2023 es la siguiente:

Al 31/12/2023

Ciente	Intereses devengados por cliente	%
1	3.032.347	0,057%
2	2.418.215	0,046%
3	2.247.043	0,042%
4	2.199.133	0,041%
5	2.092.637	0,039%
6	2.052.570	0,039%
7	2.043.507	0,038%
8	1.985.066	0,037%
9	1.877.859	0,035%
10	1.861.302	0,035%
11	1.837.863	0,035%
12	1.579.730	0,030%
13	1.292.499	0,024%
14	1.290.723	0,024%
15	1.272.378	0,024%
16	1.227.312	0,023%
17	1.225.161	0,023%
18	1.198.213	0,023%
19	1.189.692	0,022%
20	1.152.610	0,022%
Total de Intereses devengados	5.314.224.007	

(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)

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

<u>Concepto</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caja y otros disponibles		
- Monedas y billetes	64.336.960	80.514.497
- BCU	1.230.144.283	1.107.820.325
- Otros Activos Financieros	74.484.651	51.278.627
TOTAL	1.368.965.894	1.239.613.449

(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 31/12/2023 y 31/12/2022 es la siguiente:

CARTERA A VALOR RAZONABLE		
CON CAMBIOS EN RESULTADOS	VALOR CONTABLE AL 31/12/2023	VALOR CONTABLE AL 31/12/2022
INSTRUMENTOS DE DEUDA		
Banco Central del Uruguay	-	-
Valores públicos nacionales	-	-
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
INTERESES	-	-
Banco Central del Uruguay	-	-
Valores públicos nacionales	-	-
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
TOTAL		
CON CAMBIOS EN OTRO RESULTADO INTEGRAL	VALOR CONTABLE AL 31/12/2023	VALOR CONTABLE AL 31/12/2022
INSTRUMENTOS DE DEUDA	24.226.972.714	22.238.084.995
Banco Central del Uruguay	16.057.781.561	14.753.398.621
Valores públicos nacionales	8.169.191.152	7.484.686.374
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
INTERESES	635.107.129	567.416.854
Banco Central del Uruguay	562.602.917	524.705.861
Valores públicos nacionales	72.504.211	42.710.993
Valores públicos no nacionales	-	-
Valores privados nacionales	-	-
Valores privados no nacionales	-	-
TOTAL	24.862.079.842	22.805.501.849

(cifras en pesos uruguayos)

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

La composición de los créditos al sector no financiero privado y público al 31/12/2023 y 31/12/2022 es la siguiente:

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2023	Total residentes al 31/12/2022	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2023	Total no residentes al 31/12/2022	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2023	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2022
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	62.476.576.519	23.682.619	62.500.259.138	59.967.958.595	-	-	-	-	62.500.259.138	59.967.958.595
Intereses	925.206.827	1.763.600	926.970.427	848.529.410	-	-	-	-	926.970.427	848.529.410
Deterioro	- 5.276.843.162	- 3.635.323	- 5.280.478.486	- 2.106.492.842	-	-	-	-	- 5.280.478.486	- 2.106.492.842
Total	58.124.940.183	21.810.896	58.146.751.079	58.709.995.163	-	-	-	-	58.146.751.079	58.709.995.163
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	472.955.210	0	472.955.210	565.764.636	-	-	-	-	472.955.210	565.764.636
Intereses	14.454.691	0	14.454.691	13.297.684	-	-	-	-	14.454.691	13.297.684
Deterioro	- 54.763.773	-	- 54.763.773	- 102.377.730	-	-	-	-	- 54.763.773	- 102.377.730
Total	432.646.128	0	432.646.128	476.684.590	-	-	-	-	432.646.128	476.684.590
CRÉDITOS EN GESTIÓN										
Capitales	55.287.262	-	55.287.262	58.020.672	-	-	-	-	55.287.262	58.020.672
Intereses	2.680.070	-	2.680.070	1.964.786	-	-	-	-	2.680.070	1.964.786
Deterioro	- 16.066.201	-	- 16.066.201	- 15.680.337	-	-	-	-	- 16.066.201	- 15.680.337
Total	41.901.131	-	41.901.131	44.305.121	-	-	-	-	41.901.131	44.305.121
CRÉDITOS MOROSOS										
Capitales	420.781.838	407.362	421.189.200	400.102.887	-	-	-	-	421.189.200	400.102.887
Intereses	11.909.462	0	11.909.462	5.951.813	-	-	-	-	11.909.462	5.951.813
Deterioro	- 249.066.940	-	- 249.066.940	- 235.340.889	-	-	-	-	- 249.066.940	- 235.340.889
Total	183.624.359	407.362	184.031.722	170.713.811	-	-	-	-	184.031.722	170.713.811

(cifras en pesos uruguayos)

CRÉDITOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO										
Tipo de crédito	Residentes		Total residentes al 31/12/2023	Total residentes al 31/12/2022	No Residentes		Total no residentes al 31/12/2023	Total no residentes al 31/12/2022	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2023	Total créditos con el SNF privado al 31/12/2022
	M/N	M/E			M/N	M/E				
VIGENTES										
Capitales	18.795.253	-	18.795.253	18.158.944	-	-	-	-	18.795.253	18.158.944
Intereses	43.948	-	43.948	51.223	-	-	-	-	43.948	51.223
Deterioro	- 15.107.833	-	- 15.107.833	- 14.209.505	-	-	-	-	- 15.107.833	- 14.209.505
Total	3.731.368	-	3.731.368	4.000.662	-	-	-	-	3.731.368	4.000.662
COLOCACIÓN VENCIDA										
Capitales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0
CRÉDITOS EN GESTIÓN										
Capitales	-	-	-	227.619	-	-	-	-	-	227.619
Intereses	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0
Deterioro	-	-	-	227.619	-	-	-	-	-	227.619
Total	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0
CRÉDITOS MOROSOS										
Capitales	0	-	0	2.199.322	-	-	-	-	0	2.199.322
Intereses	0	0	0	0	-	-	-	-	0	0
Deterioro	-	-	-	2.199.322	-	-	-	-	-	2.199.322
Total	0	0	0	-	-	-	-	-	0	-

(cifras en pesos uruguayos)

El banco no posee créditos al sector financiero al 31/12/2023, ni al 31/12/2022.

La composición de los depósitos del sector no financiero privado al 31/12/2023 y 31/12/2022 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PRIVADO										
Tipo de depósito	Residentes		Total residentes al 31/12/2023	Total residentes al 31/12/2022	No residentes		Total no residentes al 31/12/2023	Total no residentes al 31/12/2022	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2023	Total depósitos del SNF privado al 31/12/2022
	M/N	M/E			M/N	M/E				
Cuentas Corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dpósitos a la vista	14.544.576.970	6.605.369	14.551.182.338	13.993.569.831	14.920.793	0	14.920.793	12.124.194	14.566.103.132	14.005.694.026
Cajas de ahorro	3.228.420	0	3.228.420	3.239.153	0	0	0	0	3.228.420	3.239.153
Depósitos a plazo fijo	0	1.475.742	1.475.742	1.515.413	0	0	0	0	1.475.742	1.515.413
Otros	4.419.945.077	62.182.658	4.482.127.735	4.501.157.110	2.978.345	0	2.978.345	0	4.485.106.080	4.501.157.110
Intereses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	18.967.750.466	70.263.769	19.038.014.235	18.499.481.507	17.899.138	0	17.899.138	12.124.194	19.055.913.373	18.511.605.702

(cifras en pesos uruguayos)

La composición de los depósitos del sector no financiero público al 31/12/2023 y 31/12/2022 es la siguiente:

DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO PÚBLICO NACIONAL				
Tipo de depósito	M/N	M/E	Total al 31/12/2023	Total al 31/12/2022
Cuentas Corrientes	-	-	-	-
Dpósitos a la vista	1.624.887.313	42.554.662	1.667.441.975	1.482.914.057
Cajas de ahorro	-	-	-	-
Depósitos a plazo fijo	2.868.289.085	-	2.868.289.085	2.735.757.009
Otros	-	-	-	-
Intereses	-	-	-	-
Total	4.493.176.399	42.554.662	4.535.731.060	4.218.671.066

(cifras en pesos uruguayos)

Tanto el BHU como SADUF no poseen depósitos con el sector financiero al 31/12/2023, ni al 31/12/2022.

6.2 Instrumentos de patrimonio

La composición de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Nombre de la sociedad	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	% de participación en capital de sociedad participada	Condición de controlada o vinculada
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	17.770.368	16.762.283	7,69	Vinculada
Bolsa de Comercio S.A.	283.159	300.754	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 \$ 314.169.411,58 (\$ 188.690.867,86 a diciembre de 2022) y pérdidas por \$ 314.454.562,50 (\$ 168.109.932,43 a diciembre de 2022) 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 31/12/2023 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	-
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	24.862.079.842	24.625.189.759	-	-
Opción valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	-
Resto de los activos a valor razonable	-	-	-	-
TOTAL	24.862.079.842	24.625.189.759	-	-

(cifras en pesos uruguayos)

La distribución de los activos financieros de acuerdo a los distintos niveles de jerarquía de su valor razonable al 31/12/2022 es la siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	VALOR CONTABLE	NIVEL 1	NIVEL2	NIVEL3
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	-
Cartera a valor razonable con cambios en otro resultado integral	22.805.501.849	22.805.501.849	-	-
Opción valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	-
Resto de los activos a valor razonable	-	-	-	-
TOTAL	22.805.501.849	22.805.501.849	-	-

(cifras en pesos uruguayos)

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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 01/01/2022	Altas	Bajas	Otros	Saldo Inicial al 01/01/2023	Altas	Bajas	Otros	Saldo Final al 31/12/2023
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	72.943.385	114.158.313	- 78.313.734	- 1.049.085	107.738.879	227.931.012	- 134.796.560	10.461.210	211.334.540
Bienes desafectados del uso	-	-	-	-	-	19.470.181	-	- 31.202	19.438.979
Otros activos en venta	10.928.166	-	- 1.140.057	- 722.998	9.065.110	-	- 9.065.110	-	0
TOTAL	83.871.551	114.158.313	- 79.453.791	- 1.772.083	116.803.989	247.401.193	- 143.861.670	10.430.008	230.773.519

(*) 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 al 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 31/12/2023 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	(Amortización acumulada)	(Deterioro)	Saldo contable
Plusvalía				
Software adquirido	33.946.252	- 7.184.273		26.761.979
Gastos de desarrollo de software	2.591.431			2.591.431
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

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	- 3.934.186		27.782.057
Gastos de desarrollo de software	2.050.662			2.050.662
Otros activos intangibles				

(cifras en pesos uruguayos)

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los inmuebles figuran contabilizados a su valor revaluado al 31/12/2023 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, quien determinó un valor total de los inmuebles de \$ 1.194.170.005,25 con fecha 31 de diciembre de 2023. El superávit por revaluación generado en el ejercicio 2023 ascendió a \$ 88.686.893,77 siendo el total acumulado al 31 de diciembre de 2023 es de \$ 1.336.242.235,22. De haberse valuado a costo histórico el valor total de los inmuebles sería de \$ 215.576.456,86.

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 31/12/2023 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	3.343.439.998	264.714.687	4.294.906	- 92.331.428	3.520.118.163	- 2.150.327.891	176.027.793	- 71.211.836	72.564.747	- 2.325.002.773	1.195.115.390
Obras en curso	1.834.609	-	7.077.355	- 4.294.906	4.617.057	-	-	-	-	-	4.617.057
Muebles y útiles	116.888.165	-	1.524.590	-	118.412.756	- 102.280.505	-	- 3.318.795	-	- 105.599.300	12.813.456
Instalaciones	36.180.984	-	-	-	36.180.984	- 10.854.295	-	- 3.618.099	-	- 14.472.394	21.708.590
Vehículos	1.881.506	-	-	-	1.881.506	- 1.881.506	-	-	-	- 1.881.506	-
Equipo de computación	139.903.595	-	6.736.158	-	146.639.753	- 115.297.895	-	- 8.248.195	-	- 123.546.090	23.093.663
Caja de seguridad	18.708.522	-	-	-	18.708.522	- 3.175.483	-	- 374.170	-	- 3.549.654	15.158.869
Mejoras en inmuebles arrendados											
Otros											

(cifras en pesos uruguayos)

La información referente a las altas, bajas, revaluaciones y amortizaciones al cierre del período 31/12/2022 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	3.580.742.134	- 237.302.136			3.343.439.998	- 2.228.014.926	145.224.443	- 67.537.408		- 2.150.327.891	1.193.112.107
Obras en curso	-		1.834.609		1.834.609	-		-		-	1.834.609
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	-		- 10.854.295		- 10.854.295	25.326.689
Vehículos	1.881.506				1.881.506	- 1.881.506		-		- 1.881.506	-
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)

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 31/12/2023 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.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, expresadas en pesos uruguayos:

Concepto	Saldo Inicial al 01/01/2022	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Inicial al 01/01/2023	Altas	Bajas	Otros (*)	Saldo Final al 31/12/2023
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	339.776.220	64.550.131	- 137.115.219	- 58.523.278	208.687.854	89.126.642	- 135.124.550	19.985.060	182.675.005
Propiedades de inversión	80.997.669	-	-	- 7.136.215	73.861.454	-	- 5.647.359	- 7.775.481	60.438.613
Activos por derecho de uso	10.644.939			- 968.767	9.676.172			- 1.455.084	8.221.088
TOTAL	431.418.828	64.550.131	- 137.115.219	- 66.628.261	292.225.480	89.126.642	- 140.771.909	10.754.494	251.334.706

(*) 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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Gasto por impuesto corriente		
Impuesto corriente	285.294.394	1.219.538.188
Gasto / (ingreso)	<u>285.294.394</u>	<u>1.219.538.188</u>
Impuesto diferido		
Gasto / (ingreso) por origen y reversión de diferencias temporarias	322.349	37.802.109
Gasto / (ingreso)	<u>322.349</u>	<u>37.802.109</u>
Total Gasto / (Ingreso)	<u>285.616.743</u>	<u>1.257.340.297</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.2 Conciliación del impuesto a la renta y la utilidad contable

		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultados antes de impuestos (pérdida)		1.033.565.885	4.550.216.443
Impuesto a la renta según la tasa aplicable	25%	258.391.471	1.137.554.111
Perdida por Impuesto al patrimonio		145.186.534	126.586.571
Renta no gravada y gastos asociados		-221.842.863	-52.997.138
Gastos no admitidos y otros		<u>103.881.600</u>	<u>46.196.753</u>
Impuesto a la renta		<u>285.616.742</u>	<u>1.257.340.297</u>

(cifras en pesos uruguayos)

15.3 Impuesto a la renta diferido reconocido directamente en el patrimonio

	Saldos 1/1/2022	Movimiento del período	Saldos 31/12/2022	Movimiento del período	Saldos finales 31/12/2023
Inmuebles	39.183.558	- 30.207.571	8.975.987	5.868.601	14.844.588
Propiedad, planta y equipo	288.193.092	- 38.609.013	249.584.078	2.019.357	251.603.435
Previsiones no admitidas	-	-	-	-	-
Valores publicos nacionales	-	-	-	-	-
Débitos representados por valores negociables	-	-	-	-	-
Impuesto diferido reconocido en el patrimonio	<u>327.376.650</u>	<u>-68.816.584</u>	<u>258.560.066</u>	<u>7.887.958</u>	<u>266.448.023</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 31/12/2023 y al 31/12/2022:

	Al 31/12/2023			Al 31/12/2022		
	Activo	Pasivo	Neto	Activo	Pasivo	Neto
Inmuebles	- 11.741.984	-	11.741.984	- 20.486.178	-	20.486.178
Propiedad, planta y equipo		181.760.542	181.760.542		177.159.468	177.159.468
Previsiones no admitidas	- 246.042.780	-	246.042.780	- 226.630.246	-	226.630.246
Valores publicos nacionales	7.342.802		7.342.802	-	9.188.547	- 9.188.547
Débitos representados por valores negociables		88.865.431	88.865.431		91.134.722	91.134.722
Ajuste valuacion M/E			-			-
Ajuste según NIIF 16		314.754	314.754		299.239	299.239
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	- 250.441.962	270.940.727	20.498.765	- 247.116.424	259.404.882	12.288.458

(cifras en pesos uruguayos)

15.5 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

	Saldos iniciales		Reconocido en		Saldos	Reconocido en		Saldos finales
	1/1/2022		Resultados	Patrimonio		31/12/2022	Resultados	
Inmuebles	- 10.288.691	20.010.084	-	30.207.571	- 20.486.177	2.875.593	5.868.601	- 11.741.983
Propiedad, planta y equipo	222.932.299	- 7.163.818	-	38.609.013	177.159.468	2.581.718	2.019.357	181.760.542
Previsiones no admitidas	- 262.223.961	35.593.714			- 226.630.247	- 19.412.534		- 246.042.780
Valores publicos nacionales	12.692	- 9.201.238			9.188.547	16.531.348		7.342.802
Débitos representados por valores negociables	92.615.372	- 1.480.650			91.134.722	- 2.269.291		88.865.431
Ajuste valuacion M/E	-	-			-	-		-
Ajuste según NIIF 16	255.222	44.017			299.239	15.514		314.754
(Activo) / Pasivo por impuesto diferido	43.302.933	37.802.109	-	68.816.584	12.288.458	322.349	7.887.958	20.498.765

(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

El importe neto en libros de activos por derecho de uso al 31/12/2023 y 31/12/2022 es el siguiente:

ACTIVO POR DERECHO DE USO	VALOR NETO 31/12/2023	VALOR NETO 31/12/2022
Arrendamiento de inmuebles	4.113.874	4.636.307
Arrendamiento sistema de energía	189.550	176.212
Arrendamiento de alojamiento en datacenter	3.917.664	4.863.654
	8.221.088	9.676.172

(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 31/12/2023	Arrendamiento de inmuebles	Arrendamiento sistema de energía	Arrendamiento de alojamiento en datacenter
Pagos futuros	4.372.080	166.810	4.075.156
(Costo financiero)	-1.025.703	-12.836	-613.434
Valor Presente al 31/12/2023	3.346.377	153.974	3.461.722

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

(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 2023 fue \$10.810.375,5 (\$ 10.336.765,04 período de 2022) 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Certificados de depósitos sector financiero		-
Certificados de depósitos sector no financiero	13.944.210.825	13.802.204.426
Notas de crédito hipotecarias		
Obligaciones negociables	933.990.172	890.834.251
Otros débitos representados por valores negociables	2.910.045.395	2.680.511.664
Acreeedores por intereses	586.685.556	511.638.321
Total	18.374.931.949	17.885.188.662

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Concepto	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Provisiones por otros compromisos contingentes	69.241	74.075
Total	69.241	74.075

(cifras en pesos uruguayos)

19. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

	Saldos al 31/12/2023	Saldos al 31/12/2022
Riesgos contingentes	-	-
Garantías financieras por avales		
Otras garantías financieras		
Activos afectados a obligaciones de terceros		
Créditos documentarios emitidos		
Créditos documentarios confirmados		
Otros riesgos contingentes		
Compromisos contingentes	4.647.047	5.698.819
Líneas de crédito acordadas sector financiero		
Líneas de crédito acordadas sector no financiero	4.647.047	5.698.819
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 2023 y 31 de diciembre de 2022 tanto el banco como SADUF no han emitido obligaciones subordinadas.

21. PATRIMONIO

Capital

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado, su capital integrado al 31 de diciembre de 2023 asciende a \$29.191.000.000.

SADUF S.A. es una sociedad anónima cerrada, su capital integrado al 31 de diciembre de 2023 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

El saldo de anticipo de resultados asciende a \$ 638.962.000.

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.

Al 31 de diciembre de 2023 se canceló el pasivo, no habiendo saldos pendientes de pago. En el Presupuesto Operativo del Banco Hipotecario correspondiente al ejercicio 2024, no se encomendó verter a rentas generales.

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Ingresos por intereses y reajustes		
Colocaciones Banco Central del Uruguay	61.475.762	71.917.047
Créditos sector financiero	17.265.468	22.168.205
Créditos sector no financiero	7.357.122.741	8.334.867.651
Créditos sector no financiero público	1.285.403	523.459
Instrumentos de deuda valor razonable	2.345.443.698	1.948.726.965
Instrumentos de deuda costo amortizado	-	-
Ganancias por reajustes de pasivo	326.185.690	91.563.674
TOTAL	10.108.778.762	10.469.767.001
Gastos por intereses y reajustes		
Obligaciones Banco Central del Uruguay	- 3.592.122	- 312.325
Depósitos sector financiero	-	-
Depósitos sectores no financiero privado	- 1.286.134.883	- 1.640.483.447
Depósitos sector no financiero público	- 233.333.353	- 316.385.362
Débitos representados por valores negociables sector financiero	-	-
Débitos representados por valores negociables sector no financiero privado	- 1.791.634.643	- 2.090.811.372
Débitos representados por valores negociables sector no financiero público	-	-
Pasivos subordinados	-	-
Otros	- 595.933.714	- 176.881.098
TOTAL	- 3.910.628.715	- 4.224.873.604

(cifras en pesos uruguayos)

Los intereses que no fueron reconocidos en el Estado de Resultados Consolidado por encontrarse suspendidos, según lo establecido en el punto 2.1.3, ascendieron a \$ 292.086.95,71 en el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2023. Durante igual período del año 2022 el monto ascendió a \$ 353.252.881.

24. RENDIMIENTO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL

En el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2023 tanto el BHU como SADUF no han recibido dividendos, al igual que en idéntico período del 2022.

25. COMISIONES

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

	MONEDA NACIONAL		MONEDA EXTRANJERA	
	SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022
COMISIONES GANADAS				
Administración de cuentas	-	-		
Negocios rurales	-	-		
Negocios con el exterior	-	-		
Giros, transferencias y órdenes de pago	52.863	85.359	108.965	
Tarjetas de crédito	-	-		
Tarjetas de débito	-	-		
Administración de valores	4.369.972	4.043.733	11.966	
Custodia	-	-		
Garantías otorgadas	-	-		
Cajas de seguridad	-	-		
Otras	398.466.634	399.034.644	307.142	280.753
TOTAL	402.889.470	403.163.736	428.072	280.753
COMISIONES PERDIDAS				
Negocios con el exterior	-	-	-	-
Corretajes	-	-	-	-
Negocios rurales	-	-	-	-
Otras	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

(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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Cartera a valor razonable con cambios en resultados	-	-
Opción valor razonable	- 28.269.022	14.598.863
Ajustes de reclasificación	-	-
Otros	4.483.364	-
TOTAL	- 23.785.658	14.598.863

(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 2023 e igual período del año 2022 son las siguientes:

	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Diferencias de cambio por valuación		
Activos	-11.829.631	-35.151.042
Pasivos	20.843.973	94.427.270
TOTAL	9.014.341	59.276.228

	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Diferencias de cambio por operaciones		
Ganancias	49.825.131	47.859.015
Pérdidas	-30.734.015	-26.041.363
TOTAL	19.091.116	21.817.652

(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 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

Descripción	Moneda	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Provisión Licencia 25 años	UI	2.302.062	2.770.000
Provisión Caja Colectiva	UR	16.406	18.235
Provisión Beneficio emergencia móvil y reintegro asistencia médica	UI	22.528.000	13.090.000

Los aportes al plan por parte de los beneficiarios en el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2023 son \$ 7.388.369 (\$ 6.926.998 en igual período de 2022).

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 2023 se abonaron beneficios por \$5.334.196 (\$ 4.297.585 en igual período de 2022).

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 65 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 2023 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 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022
Remuneraciones	- 675.059.541	- 571.728.632
Remuneraciones a directores y síndicos	- 7.270.452	- 6.787.890
Beneficios monetarios y no monetarios	-	-
Participación en ganancias	-	-
Retribuciones basadas en acciones	-	-
Aportaciones a la seguridad social	- 488.336.506	- 447.454.665
Contribuciones a planes de beneficio post empleo	5.737.113	1.943.775
Otros	-	-
TOTAL	- 1.164.929.385	- 1.024.027.412

GASTOS GENERALES	SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022
Amortizaciones	- 91.938.909	- 94.490.691
Seguros	- 9.435.247	- 9.055.943
Corretajes, giros, transferencias, órdenes de pagos y otros gastos	-	-
Impuestos, tasas y contribuciones	- 783.106.612	- 745.800.922
Alquiler de bienes inmuebles	- 7.521	-
Publicidad	- 29.181.763	- 4.072.164
Honorarios profesionales	- 52.914.144	- 41.776.330
Gastos de representación	- 1.907.394	- 1.692.824
Fondo de garantía de depósitos	- 37.384.352	- 34.334.292
Pérdidas por juicios	- 34.109.910	- 24.225.384
Otros	- 374.979.489	- 333.821.781
TOTAL	- 1.414.965.341	- 1.289.270.331

(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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Contingencias	12.667	146.794
Créditos diversos	2.740.838	2.919.058
Total	2.753.506	3.065.853

(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 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	SALDO AL 31/12/2022
Otros resultados	- 102.008.401	- 72.974.417	- 303	81.091.806
Ganancias	82.974.468	58.918.210	-	81.244.631
Resultados asociados a ventas e incorporaciones de inmuebles	5.957.532	838.741	-	-
Gastos cobrados a DGI y otros	-	-	-	-
Ajustes de provisiones por litigios	1.390.161	352.539	-	81.238.254
Alquileres	10.810.376	10.336.765	-	-
Otras	64.816.400	47.390.164	-	6.377
Pérdidas	- 184.982.869	- 131.892.626	- 303	- 152.825
Reajustes	- 84.980.486	- 90.645.151	-	-
Perdida por Incorporación de Inmuebles	- 74.923.911	- 22.597.298	-	-
Reajustes otros pasivos	-	- 1.084.796	-	- 152.825
Perdida por valor de mercado de inmuebles	- 13.019.102	- 10.077.317	-	-
Otras	- 12.059.370	- 7.488.064	- 303	-

(cifras en pesos uruguayos)

33. OPERACIONES DISCONTINUADAS

Durante el período 1° de enero al 31 de diciembre de 2023 no hubo resultados asociados a operaciones discontinuadas, al igual que en el mismo período del año 2022.

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. En 2023 se lanzó un nuevo producto de crédito de construcción sin garantía. Para acceder a ese producto el/los potencial(es) cliente(s) deben ser propietarios del terreno (que queda hipotecado a favor del Banco, al igual que las futuras construcciones). El monto del crédito no puede superar el 80% del presupuesto de obra. El análisis de la capacidad y conducta de pago son esenciales para este producto.

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. En concreto, a diciembre de 2023 la morosidad de BHU se mantuvo en torno a 1,4%, lo que constituye un nivel históricamente reducido. De hecho, los niveles de impago de la cartera en UI se ubicaron en torno al 0,6% en el segundo semestre de 2023, 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 *duration* de los instrumentos de deuda de la cartera a valor razonable, discriminando por moneda relevante.

RIESGOS DE MERCADO

Dado que por Carta Orgánica el BHU 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.

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 con datos a 2023. 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 fue actualizado y mejorado (de seguimiento mensual) en los años siguientes, con la última actualización sobre el segundo semestre de 2023. 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 2023 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.

4) 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 31/12/2023
					% mínimo	Importe	
1A				0	0%		0
1C	50.988.977.216	50.790.939	4.647.047	51.044.415.202	0,5% < 1,5%	-4.414.642.289	46.629.772.913
2A	6.090.168.752	5.102.611	0	6.095.271.364	1,5% < 3%	-136.534.566	5.958.736.797
2B	3.343.586.442	552.898	0	3.344.139.340	3% < 17%	-196.826.057	3.147.313.283
3	3.170.970.042	634.819	0	3.171.604.861	17% < 50%	-443.384.366	2.728.220.495
4	251.411.168	0	0	251.411.168	50% < 100%	-102.495.716	148.915.452
5	607.795.082	2.156.588	0	609.951.670	100%	-326.417.218	283.534.452
Total	64.452.908.703	59.237.854	4.647.047	64.516.793.604		-5.620.300.212	58.896.493.392

(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 31/12/2022
					% 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 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 31/12/2023
						% mínimo	Importe	
1A	1.069.880.934	160.263.349	18.684.749	713999,19	0	0%	0	1.249.543.031
1B					0	0,2% < 0,5%		0
1C	69.880.383	2.489.753			0	0,5% < 1,5%		72.370.136
2A					0	1,5% < 3%		0
2B					0	3% < 17%		0
3					0	17% < 50%		0
4					0	50% < 100%		0
5					0	100%		0
Total	1.139.761.317	162.753.102	18.684.749	713.999	0		0	1.321.913.167

(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)

COMPOSICIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2023								
Riesgos con el SECTOR NO FINANCIERO clasificados en:	Créditos vigentes	Deterioro	Créditos vencidos	Deterioro	Créditos diversos	Deterioro	Riesgos y compromisos contingentes	Deterioro
1A								
1C	50.959.381.565	-4.413.375.293	0	0	80.386.590	-1.197.755	4.647.047	-69.241
2A	6.092.056.018	-136.486.944	0	0	3.215.345	-47.623	0	0
2B	3.344.071.575	-196.826.057	0	0	67.765	0	0	0
3	193.487.883	-86.872.942	57.811.473	-15.610.528	111.812	-12.246	0	0
4	2.708.077.141	-395.055.292	463.365.026	-48.321.327	162.694	-7.747	0	0
5	148.994.583	-66.969.791	457.299.396	-255.965.061	3.657.691	-3.482.367	0	0
Total	63.446.068.766	-5.295.586.319	978.475.895	-319.896.915	87.601.896	-4.747.737	4.647.047	-69.241

(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 FINANCIERO AL 31/12/2023						
Riesgos con el SECTOR FINANCIERO clasificados en:	Colocaciones vista	Créditos vigentes	Créditos vencidos	Créditos diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Total de riesgos
1A	1.230.144.283	19.398.748				1.249.543.031
1B	72.370.136	0				72.370.136
1C						0
2A						0
2B						0
3						0
4						0
5						0
Total	1.302.514.419	19.398.748	0	0	0	1.321.913.167

(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)

OPERACIONES DE CRÉDITOS REESTRUCTURADAS				
Colocaciones reestructuradas	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado el 31/12/2023	Cantidad de operaciones reestructuradas en el ejercicio cerrado el 31/12/2022	Saldos al 31/12/2023	Saldos al 31/12/2022
Créditos vigentes	128	259	4.392.257.410	4.181.631.669
Créditos vencidos	4	5	220.390.335	192.102.409
TOTAL	132	264	4.612.647.744	4.373.734.078

(cifras en pesos uruguayos)

COLATERALES DE PRÉSTAMOS						
Colaterales	Computable al 31/12/2023	No computable al 31/12/2023	Computable al 31/12/2022	No computable al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
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	59.873.315.565	37.919.198.765	53.610.983.724	32.293.673.204	97.792.514.330	85.904.656.928
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		3.296.258.518		3.311.554.463	3.296.258.518	3.311.554.463

(cifras en pesos uruguayos)

PROVISIONES POR RIESGO DE CRÉDITO al 31/12/2023						
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	2.120.702.347	4.616.448.995	1.684.081.537	0	242.516.514	5.295.586.319
Créditos diversos	4.989.915	13.301.901	16.042.739	0	2.498.661	4.747.737
Colocación vencida al sector financiero	0	0	0	0	0	0
Colocación vencida al sector no financiero	102.377.730	206.657.885	140.144.730	0	-114.127.111	54.763.773
Créditos en gestión	15.907.955	56.232.693	25.755.385	0	-30.319.062	16.066.201
Créditos morosos	237.540.217	126.290.853	75.447.505	-132.949.234	-172.265.860	249.066.940
Provisiones por garantías financieras y por otros compromisos contingentes	74.075	341.863	354.531	0	7.833	69.241
Provisiones generales	0	0	0	0	0	0
Provisiones estadísticas	1.292.006.796	0	0	0	-517.016	1.291.489.780
Totales	3.773.599.035	5.019.274.190	1.941.826.427	-132.949.234	-72.206.040	6.911.789.992

(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)

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

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS CREDITICIOS ASUMIDOS CON EL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2023								
Montos netos de intereses en suspenso y antes de deterioro								
	Vigente	%	Vencidos	%	Riesgos y compromisos contingentes	%	Total	%
10 Mayores riesgos	155.501.614	0,25%	15.309.619	1,56%	0	0,00%	170.811.233	0,27%
50 Mayores riesgos	574.535.915	0,91%	37.565.139	3,84%	0	0,00%	612.101.054	0,95%
100 Mayores riesgos	1.025.219.924	1,62%	47.342.521	4,84%	0	0,00%	1.072.562.445	1,66%
Total de la cartera	63.446.068.766	100%	978.475.895	100%	4.647.047	100%	64.429.191.708	100%

(cifras en pesos uruguayos)

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 CON EL SECTOR NO FINANCIERO POR DESTINO DEL CRÉDITO					
Monto antes de deterioro					
	Vigentes	Vencidos	Diversos	Riesgos y compromisos contingentes	Saldo al 31/12/2023
Sector Público	18.839.202	0	53.295.962		72.135.164
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	63.427.229.565	884.460.491		4.647.047	64.316.337.102
Otros		94.015.404	34.305.934		128.321.338
Total	63.446.068.766	978.475.895	87.601.896	4.647.047	64.516.793.605

(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		94015404,4	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)

1) Riesgo de liquidez

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

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/2023 (*)				
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	1.307.228.917	0	14.684.250	1.321.913.167
Créditos vigentes SNF	680.185.252	3.505.706.434	58.333.162.705	62.519.054.391
Total	1.987.414.169	3.505.706.434	58.347.846.955	63.840.967.558
Pasivos financieros a costo amortizado SF	0	0	0	0
Pasivos financieros a costo amortizado SNF	21.289.065.251	6.152.385.398	14.532.087.807	41.973.538.456
Total	21.289.065.251	6.152.385.398	14.532.087.807	41.973.538.456

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

CRÉDITOS VIGENTES Y PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO AL 31/12/22 (*)				
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)

CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS DEL SECTOR NO FINANCIERO AL 31/12/2023				
Total de depósitos en moneda nacional y moneda extranjera (incluye intereses)				
	Residentes	%	No Residentes	%
10 mayores depositantes	542.257.178	2,97%		
50 mayores depositantes	1.018.980.105	5,58%		
100 mayores depositantes	1.355.261.300	7,42%		
Total de Depósitos	18.272.848.146	100%	17.899.138	100%

(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 PASIVOS CON NO RESIDENTES POR PAIS AL 31/12/2023			
	Capitales e intereses		
	Depósitos SF	Depósitos SNF	Total
Argentina		5.237.823	5.237.823
Brasil		599.319	599.319
EEUU		1.640.700	1.640.700
.....		10.421.296	10.421.296

(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)

2) 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	1.403.152.249	8.241.695.364	3,17%	4,029	3,905
UYP	16.620.384.478	16.620.384.478	9,10%	0,375	0,343
		24.862.079.842		1,586	1,524

(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 2023:

Monedas extranjeras	Activos en M/E	Pasivos en M/E	Posición neta en M/E	Posición arbitrada a dólares USA
Dólares americano	6.030.570	19.473.581	-13.443.011	-524.573.180
Peso argentino				
Real				
Euro				
Otras				
Total				-524.573.180
Monedas reajustables	Activos en moneda reajutable	Pasivos en moneda reajutable	Posición neta en moneda reajutable	Posición en moneda reajutable valuada a pesos
UI	9.003.445.125	5.101.832.036	3.901.613.090	22.916.904.805
UR	8.631.014	7.517.486	1.113.528	1.819.505.532
Total				24.736.410.337

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 americano	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

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: 26/55/03-24

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 2023, 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 2023, 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) Deudores en UR, Ley 20.237

Descripción.

Como se detalla en la nota 3 a los Estados Financieros, el 13 de diciembre de 2023 se aprobó la Ley 20.237 la cual establece normas específicas para deudores en unidades reajustables (UR) del BHU y de la Agencia Nacional de Vivienda. Dicha Ley encomienda a ambas instituciones a constituir un fideicomiso financiero otorgando una serie de beneficios a los créditos en caso de cumplir con ciertos criterios determinados en la Ley. En función de ello y hasta tanto no se determinen los términos del fideicomiso financiero a ser constituido y sean fideicomitados los créditos correspondientes, el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la constitución de una provisión genérica para reflejar la pérdida en créditos del BHU por el monto del capital de los créditos alcanzados por la presente Ley. La importancia de las situaciones mencionadas precedentemente, así como la metodología para el cálculo de la referida provisión 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:

- Revisión de la identificación de la cartera de créditos alcanzada por esta Ley y de la determinación de aquellos deudores alcanzados por los beneficios de la misma.
- Evaluación de la consistencia de la metodología seguida por la institución para determinar los créditos alcanzados por los beneficios en función de los supuestos validados por el regulador.
- Evaluación de las políticas contables aplicadas y su consistencia con la normativa dispuesta por el BCU en lo referente a la constitución de la provisión aplicada.
- Revisión de los cálculos y pruebas por muestreo que permitan determinar si la provisión fue razonablemente constituida considerando a los créditos a los que correspondía su aplicación.

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

Descripción.

Al 31 de diciembre de 2023, la provisión por deterioro de la cartera de préstamos y cuentas por cobrar asciende a millones de \$ 5.620.- y representa el 8,7% 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 2023.
- 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.

c) 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 \$ 24.862.- 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "KAG".

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.

d) 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 2023.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "KAG".

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "KAG".

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, 22 de marzo de 2024.

CROWE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "María José González".

María José González
Contadora Pública
N° CJPPU 99.307

Timbres debitados por el
Banco Central del Uruguay

A small, handwritten mark or signature in blue ink, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.