

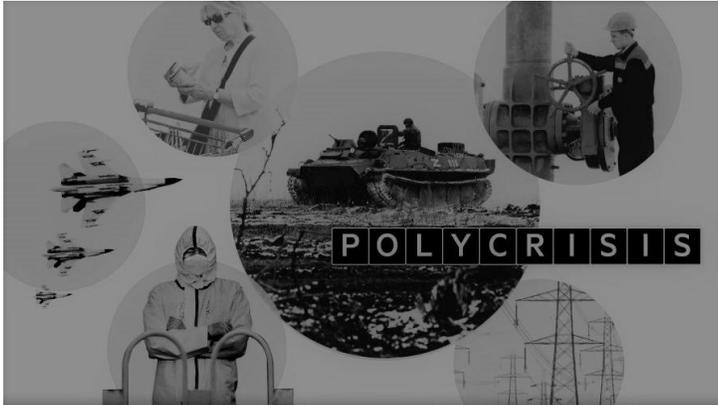
2022 Memoria Anual

Banco Hipotecario del Uruguay
División Planificación Estratégica

CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	3
HISTORIA DEL BHU	4
MISIÓN, VISIÓN Y LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS	5
Misión del BHU	5
Visión del BHU	5
Lineamientos Estratégicos	5
ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO	6
RED FÍSICA	8
CONTEXTO Y COYUNTURA	9
BHU EN GRANDES NÚMEROS	11
ESTADOS CONTABLES	12
Estado de Situación Financiera	12
Resultados económicos	13
Estado de Ejecución Presupuestal	14
Empresas controladas y vinculadas	14
GESTIÓN FINANCIERA	15
Rentabilidad	15
Solvencia	15
Liquidez	16
GESTIÓN COMERCIAL	18
Créditos hipotecarios	19
Participación de mercado	19
Ahorros	20
Distribución geográfica de la actividad comercial	21
GESTIÓN DE RIESGOS	22
Calificación de riesgos	23
GESTIÓN DE PERSONAL	24
RELACIÓN CON EL CLIENTE	26
Encuestas de Satisfacción de los Clientes	26
PRINCIPALES LOGROS	27
Desde la perspectiva de Negocio-Financiera	27
Desde la perspectiva de Clientes	27
Desde la perspectiva de Procesos y Tecnología	28
Desde la perspectiva de Aprendizaje y Desarrollo	28
PRÁCTICAS RESPONSABLES y TRANSPARENCIA	29
Sistema de acceso a la información pública	29
Protección de datos personales	29
Reclamos de clientes	29
Transparencia: Información disponible en la Web	30

RESUMEN EJECUTIVO



Luego de dos años de pandemia, se esperaba que la economía mundial consolidara la recuperación económica. Sin embargo, el 2022 será recordado como un año de “policrisis”. La economía mundial fue impactada por la guerra en Ucrania, una inflación persistente, giro de las políticas monetarias de los principales bancos centrales más contractivas y una importante desaceleración de la economía china.

De esta forma en Uruguay el Comité de Política Monetaria (COPOM) decidió varios incrementos de la Tasa de Política Monetaria hasta alcanzar el 11,50%. Este incremento continúa profundizando el sesgo contractivo de la política monetaria iniciado en agosto 2021, con el objetivo de asegurar que tanto la inflación como sus perspectivas converjan al rango meta hacia el final del horizonte de política monetaria.¹

En este contexto el Banco Hipotecario del Uruguay realizó esfuerzos por sostener su liderazgo en el mercado de créditos hipotecarios, tales como la simplificación de los perfiles de crédito y las tasas asociadas, así como acciones de venta cruzada de los productos del Banco con base a la actual cartera de clientes.

De esta forma, se logró conseguir por segundo año consecutivo un aumento en las cantidades y montos de operaciones de crédito colocadas, continuando la senda de recuperación post crisis sanitaria y sosteniendo el liderazgo en el mercado.

En simultaneo, el BHU continuó impulsando la transformación digital aportando nuevos canales para los retiros de cuentas de ahorro y de amortizaciones y cancelaciones de créditos y trabajando para implementar herramientas en el proceso de otorgamiento de crédito con el fin de mejorar la atención al cliente.

Desde la perspectiva financiera se observa un Banco rentable, solvente, con altos niveles de liquidez y adecuados niveles de morosidad.

¹ [https://www.bcu.gub.uy/Comunicaciones/Paginas/Detalle-Noticia.aspx?noticia=193&title=El-BCU-increment%C3%B3-la-tasa-de-pol%C3%ADtica-monetaria-\(TPM\)-en-25-puntos-b%C3%A1sicos-hasta-11,50%25](https://www.bcu.gub.uy/Comunicaciones/Paginas/Detalle-Noticia.aspx?noticia=193&title=El-BCU-increment%C3%B3-la-tasa-de-pol%C3%ADtica-monetaria-(TPM)-en-25-puntos-b%C3%A1sicos-hasta-11,50%25)

HISTORIA DEL BHU

130 años ayudando a las familias uruguayas a cumplir sus sueños

Fundado el 24 de marzo de 1892, durante la presidencia del Dr. Julio Herrera y Obes, a partir de la Sección Hipotecaria del quebrado Banco Nacional de la República Oriental del Uruguay. Comienza a operar con el asentimiento de accionistas y tenedores de cédulas y de títulos hipotecarios y con un aporte estatal de cuatro millones de pesos en deuda pública, concedidos en propiedad. El 23 de mayo de 1912, el presidente José Batlle y Ordóñez, junto a su ministro de Hacienda, José Serrato, presentan el proyecto de nacionalización y el 8 de junio de ese año es estatizado.



Desde 1996 compete en préstamos hipotecarios con los bancos privados; hasta entonces el BHU tenía el monopolio de esa línea de créditos.

Un nuevo marco legal aprobado en el transcurso del período de gobierno 2005-2009, dispuso la capitalización del BHU (USD 250 millones) y su reestructura (anunciada en marzo de 2006), a fin de posicionarlo como institución financiera y dotarlo de condiciones económicas, operativas y regulatorias adecuadas para reingresar al mercado hipotecario desarrollando productos crediticios accesibles a la población con capacidad de repago, pero históricamente no atendida por el resto de la banca.

La reestructura implicó, además, la separación y pasaje a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) de una porción importante de su cartera de créditos, de gran parte de sus sucursales y de casi dos terceras partes de su personal. La ANV fue creada por la ley N.º 18.125 de 27 de abril de 2007, que también modificó la Carta Orgánica del BHU con una clara redefinición de sus roles. En junio de 2008 el Banco lanzó la venta a crédito de inmuebles de su propiedad a estrenar y, en diciembre de ese año, obtuvo la autorización del Banco Central del Uruguay (BCU) para volver al mercado de crédito, actividad que tenía suspendida desde 2002.

El BHU ofrece actualmente préstamos para la compra de vivienda nueva o usada, como también para la construcción y reforma de vivienda. Desarrolla su actividad crediticia tanto para ahorristas como para no ahorristas en todo el país.

El público en general continúa reconociendo la trayectoria y la “marca” BHU, con relación al negocio que desarrolla y distingue su renovación a partir de la reestructura del 2008.

Los resultados logrados en los últimos años han sido la consecuencia del trabajo conjunto de todos los funcionarios que, día a día, se comprometen y hacen suyo el cumplimiento de los objetivos fijados a través de una gestión profesional y eficiente.

MISIÓN, VISIÓN Y LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

Misión del BHU

Ser un Banco con oferta de crédito continua y competitiva, con promoción del ahorro, que facilita soluciones de vivienda a las familias, mediante mecanismos transparentes. Participar en el mercado en forma activa en consonancia con las políticas establecidas por el MVOTMA.

Visión del BHU

Ser reconocido como una institución financiera líder, referente como empresa pública y bancaria por su solidez y buenas prácticas, sustentada en funcionarios comprometidos con la misión y sus valores; que cumple con el rol que le establece la sociedad uruguaya.

Lineamientos Estratégicos

1. Fortalecer el modelo especialista en otorgamiento de préstamos hipotecarios, con implementación de acciones de venta, innovación de productos y canales, asegurando la sustentabilidad del Banco.
2. Articular la estructura y el sistema de gestión para la constante mejora de la eficiencia.
3. Atender el permanente cumplimiento de las normas regulatorias.
4. Consolidar la cartera en niveles adecuados de calidad.
5. Impulsar en forma sostenida estrategias que favorezcan la creación de valor al cliente.
6. Sustentar la eficiencia y la productividad en la construcción de una cultura de compromiso, integración y alineación del personal con los objetivos institucionales.
7. Utilizar la medición del cumplimiento de metas y objetivos como una de las herramientas para la evaluación de desempeño colectivo e individual.

ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO



Lic. Marcos Laens
VICEPRESIDENTE

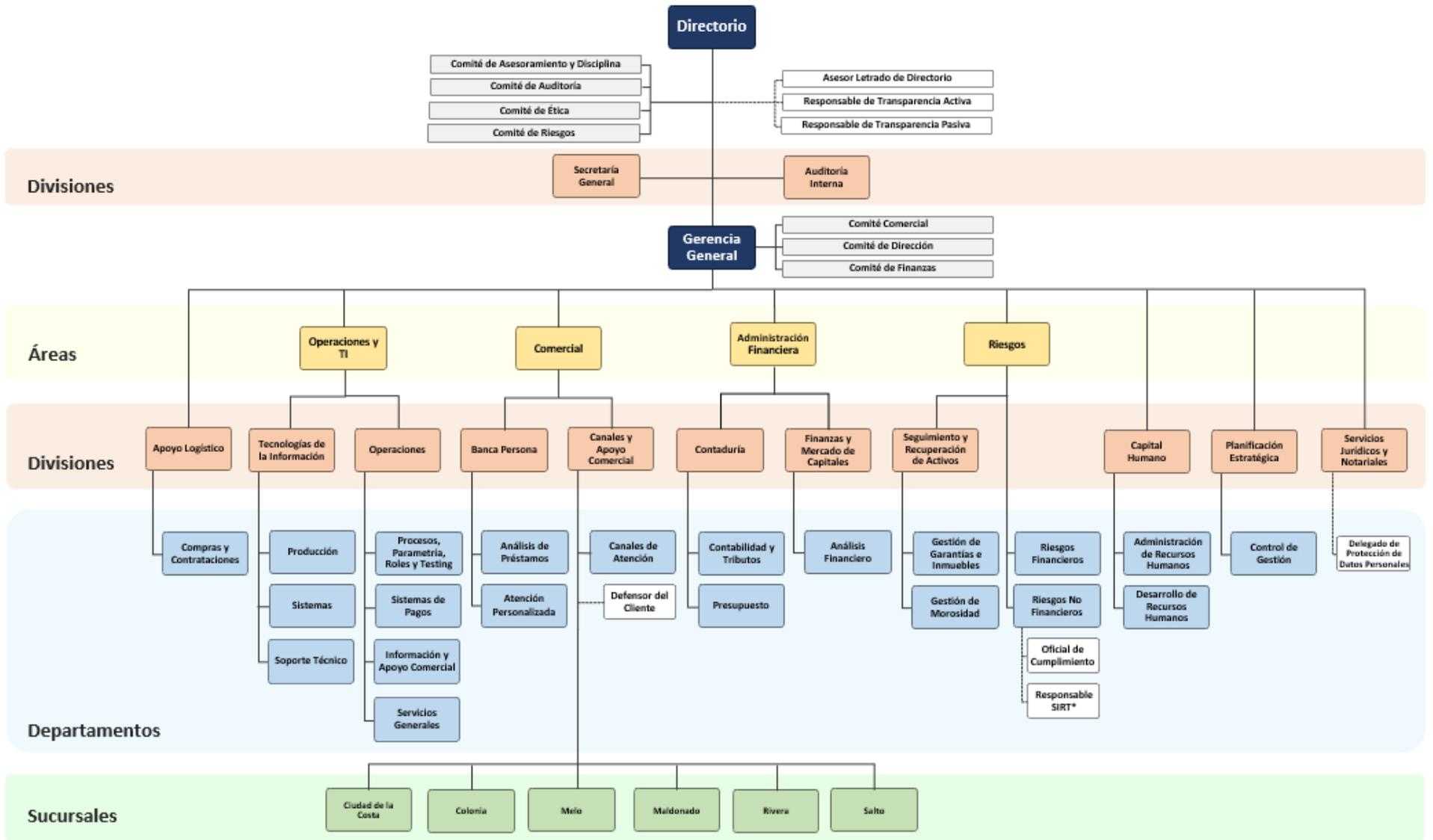


Dra. Casilda Echevarría
PRESIDENTE



Ec. Gabriel Frugoni
DIRECTOR

Gerente General		Ec. Álvaro Carella	
Gerentes de Área	Comercial	Cr. Pablo Liard	
	Administración Financiera	Cra. Soledad Carreres	
	Operaciones y TI	Lic. Daniel García	
	Riesgos	Ec. Laura Zunino	
Gerentes de División	Apoyo Logístico	Cr. Pablo Vargha	
	Auditoría Interna	Cr. Marcelo Jorge	
	Banca Persona	Cr. Álvaro Gandolfo	
	Canales y Apoyo comercial	Lic. Gustavo Bordoni	
	Capital Humano	Sr. Pablo Castro	
	Contaduría	Cra. Soledad Carreres Cra. María Coronel	Hasta 15/07/2022 Desde 15/07/2022
	Finanzas y Mercado de Capitales	Cr. Alejandro Mieres	
	Operaciones	Ec. Analía Cortizo	
	Planificación Estratégica	Cr. Pablo Vargha	
	Secretaría General	Sra. Beatriz Estévez	
	Seguimiento y Recuperación de Activos	Cra. Patricia Amodio	
	Servicios Jurídicos y Notariales	Dr. Hector Dotta	
	Tecnología de la información	Sr. Artigas Zufregui	



RED FÍSICA

Casa Central



Fernández Crespo 1508 esq. 18 de Julio

Tel: 1911

Correo electrónico: info@bhu.net

Sucursal Ciudad de la Costa



Costa Urbana Shopping, nivel 3, local 209.

Teléfonos: 1911 8533 – 1911 8534 – 1911 8535 – 1911 8536 – 1911 8537 – 1911 8538 – 1911 8539

Correo electrónico: bhu_ccosta@bhu.net

Sucursal Rivera



Monseñor Vera 1091

Tel: 1911 8132 – 1911 8133 – 1911 8134 – 1911 8137 – 1911 8138.

Correo electrónico: bhu_rivera@bhu.net

Sucursal Maldonado



Arturo Santana 735

Tel: 1911 8093 – 1911 8094 – 1911 8095 – 1911 8096 – 1911 8097 – 1911 8098 – 1911 8099.

Correo electrónico: bhu_maldonado@bhu.net

Sucursal Melo



Aparicio Saravia 551

Tel: 1911 8032 – 1911 8035 – 1911 8036 – 1911 8037 – 1911 8038 – 1911 8039.

Correo electrónico: bhu_melo@bhu.net

Sucursal Colonia



Gral. Flores 302

Tel: 1911 8043 – 1911 8044 – 1911 8045 – 1911 8046 – 1911 8047 – 8048.

Correo electrónico: bhu_colonia@bhu.net

Sucursal Salto



Uruguay 499

Tel: 1911 8154 – 1911 8155 – 1911 8156 – 1911 8157 – 1911 8158.

Correo electrónico: bhu_salto@bhu.net

CONTEXTO Y COYUNTURA

Crecimiento del Producto Bruto Interno (PBI)	La actividad económica en el año 2022 aumentó 4,9% respecto al año 2021. En el cuarto trimestre de 2022 el Producto Interno Bruto (PIB) registró una variación de -0,1% en términos interanuales. En términos desestacionalizados, la actividad económica se contrajo 1,3% respecto al trimestre inmediato anterior ² .
Inflación, precios al consumidor	Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), los precios aumentaron un 8,29% de enero a diciembre de 2022, lo que marca una leve aceleración respecto a 2021 cuando la inflación había sido de 7,96%. ³
Empleo	El mercado laboral, que en 2020 había sufrido el impacto de las medidas sanitarias y que durante 2021 tendió a la recuperación del empleo, se estabilizó durante el 2022, finalizando el año con el mismo nivel de empleo (57,7) que a fines del año anterior. ⁴
Tipo de cambio	El tipo de cambio, (dólar interbancario BCU) tuvo una depreciación (apreciación del peso uruguayo) del 10,19% en el año 2022. Dicha caída se produjo entre enero y abril, estabilizándose a partir de allí hasta fin de año. ⁵
Tasa de política monetaria	El Banco Central del Uruguay (BCU) decidió varios incrementos de la Tasa de Política Monetaria hasta alcanzar el 11,50%, en línea con la senda anunciada por el Comité de Política Monetaria (COPOM) de continuar la senda contractiva de la política monetaria. ⁶
Rentabilidad y solvencia del sistema financiero uruguayo	De acuerdo con el Reporte de Estabilidad Financiera del BCU correspondiente al tercer trimestre de 2022, el ROA (Rentabilidad promedio sobre Activos) del sistema financiero uruguayo en su conjunto se ubicó en 1,2%, mientras que el ROE (Rentabilidad promedio sobre Patrimonio) para el mismo período fue de 12,7%. ⁷ La relación entre la Responsabilidad Patrimonial Neta, y el mínimo establecido por el BCU (RPN/RPNM) aumentó en el tercer trimestre del año tanto en los bancos públicos como en los privados, alcanzando a fin del tercer trimestre un valor de 1,9 para el total del sistema bancario. ⁸
Tasa de interés activa en UI del sector familias	La reducción de las tasas de interés operativa en el BCU desde fines del año 2021 impulsó también la reducción de las tasas de los demás agentes del mercado de créditos en UI para familias con destino a viviendas.

² Informe Cuentas Nacionales BCU

³ Serie del IPC - INE

⁴ Serie del Empleo - INE

⁵ Serie de cotización del dólar - BCU

⁶ [https://www.bcu.gub.uy/Comunicaciones/Paginas/Detalle-Noticia.aspx?noticia=193&title=El-BCU-increment%C3%B3-la-tasa-de-pol%C3%ADtica-monetaria-\(TPM\)-en-25-puntos-b%C3%A1sicos-hasta-11,50%25](https://www.bcu.gub.uy/Comunicaciones/Paginas/Detalle-Noticia.aspx?noticia=193&title=El-BCU-increment%C3%B3-la-tasa-de-pol%C3%ADtica-monetaria-(TPM)-en-25-puntos-b%C3%A1sicos-hasta-11,50%25)

⁷ Reporte de Estabilidad Financiera - BCU

⁸ Reporte del Sistema Financiero 3er. trimestre 2022 - BCU

con destino vivienda	La tasa media de las operaciones realizadas en diciembre de 2022 fue de 4,74%, 0,53 puntos porcentuales por debajo de la tasa media del mismo mes del año anterior. ⁹
Riesgo país	El riesgo país de Uruguay promedió en el año 2022 un valor de 112 puntos básicos, siendo el bienio 2021-22 el que registra el valor mínimo de los últimos 25 años. ¹⁰ De esta forma Uruguay se ubica como la nación con menor riesgo país dentro de LATAM. ¹¹
Mercado inmobiliario	Las compraventas en 2022 aumentaron un 13% con respecto al año anterior. ¹²

⁹ Tasas de interés activas en Unidades Indexadas al sector familias con destino vivienda - BCU

¹⁰ Serie de datos de riesgo país - República AFAP

¹¹ Información de JP Morgan Chase & Co.

¹² Serie de inscripciones de compraventas - INE

BHU EN GRANDES NÚMEROS

263

Funcionarios

BHU se ha adaptado en materia de recursos humanos a los lineamientos establecidos por el Poder Ejecutivo en el marco de las iniciativas presupuestales 2020, 2021 y 2022.

31.220

Clientes de
Crédito

BHU gestiona más de 31.000 clientes de crédito, cifra que es similar a la de 2021.

227.237

Clientes de
Ahorro

BHU gestiona más de 227.000 clientes de ahorro y garantías de arrendamiento, cifra que es similar a la de 2021.

3.292,39

Millones de
pesos

BHU cierra el año con un resultado positivo de 3.292,39 millones de pesos (equivalente a 82.3 millones de USD) y una rentabilidad sobre patrimonio de 8.33%.

ESTADOS CONTABLES

El Banco Hipotecario del Uruguay es una institución del Estado (Ley N.º 4005, de 8 de junio de 1912). Constituye su domicilio en la Av. Daniel Fernández Crespo N.º 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.

Estado de Situación Financiera

Para la formulación de los estados financieros al 31 de diciembre 2022 se aplicó la Comunicación 2022/232 del BCU.

Al cierre del ejercicio 2022 el activo del Banco alcanzó los USD 2.127 millones y se incrementó un 6,7% con respecto al cierre del ejercicio anterior.

Las disponibilidades y colocaciones financieras totalizaron USD 595 millones y las colocaciones netas al sector no financiero (privado y público) ascendieron a USD 1.483 millones concentrando un 70% del activo total. El resto del activo se compone de bienes de uso e inversiones.

El activo se incrementó en USD 133 millones. Se registraron incrementos en disponible y colocaciones financieras (USD 81 millones) y en colocaciones netas al sector no financiero (USD 60 millones), el resto del activo registro bajas (USD 7 millones).

Las colocaciones al sector no financiero ascienden a USD 1.483 millones (USD 1.542 de colocaciones brutas menos USD 59 millones de provisiones). Las colocaciones aumentaron USD 63 millones en relación con el cierre del ejercicio anterior. El 70% de los créditos se encuentran nominados en unidades indexadas, los restantes se encuentran en unidades reajustables y una pequeña porción en dólares estadounidenses y pesos uruguayos.

La colocación vencida del sector no financiero totaliza USD 24 millones, lo que representa el 1,54% de la colocación bruta. Este índice aumenta levemente en relación con el ejercicio anterior cuando representaba un 1,47% de la colocación bruta.

El pasivo ascendió a USD 1.115 millones y se integró por un 41% de depósitos del sector privado, un 9% del sector público y un 40% débitos representados por valores negociables (emisión de deuda). El 10% restante correspondió a otras provisiones y pasivos.

Los depósitos del sector privado aumentaron un 6% (USD 25 millones). El 76% está representado por depósitos a la vista (USD 350 millones) y un 20% por depósitos afectados en garantía (USD 94 millones). El 62% se encuentra nominado en unidades indexadas, los restantes se encuentran en unidades reajustables y una pequeña porción en pesos uruguayos.

Los débitos representados por valores negociables ascienden a USD 446 millones, los mismos se incrementaron en un 9% (USD 38 millones) durante 2022. El 77% se encuentra representado por certificados de depósito sector no financiero (USD 344 millones), el 15% en otros débitos representados por valores negociables -Obligaciones Hipotecarias Reajustables- (USD 67 millones) y 5% por obligaciones negociables. El saldo restante corresponde a acreedores por intereses y otras obligaciones. El 82% se encuentra nominado en unidades indexadas y el restante en unidades reajustables.

El patrimonio del Banco medido en dólares (USD 1.012 millones) aumento un 7% (USD 66 millones) en relación con el cierre del ejercicio pasado. El aumento generado por los resultados obtenidos durante el ejercicio por USD 82 millones, fue mitigado por las transferencias realizadas a rentas generales y la variación en el resultado integral (USD 12 millones).

Resultados económicos

El Banco Hipotecario obtuvo durante el ejercicio 2022 utilidades equivalentes a USD 82 millones; el mismo aumentó en USD 17 millones en relación con el ejercicio anterior. Este aumento respondió principalmente al aumento del margen financiero obtenido durante el período.

El margen financiero antes de provisiones alcanzó los USD 155 millones, aumentando un 23% (USD 29 millones) en relación con el ejercicio pasado, impulsado por el aumento en los intereses ganados por intereses y colocaciones financieras, y los intereses y reajustes ganados por créditos.

El margen financiero después de provisiones (USD 158 millones) aumentó un 21% en relación con 2022.

El margen por servicios (comisiones ganadas menos comisiones perdidas) alcanzo los USD 10 millones y aumentó significativamente en comparación con el ejercicio anterior.

El resultado bruto (margen financiero más el margen por servicios más diferencia de cambio y resultados por operaciones financieras) ascendió a USD 170 millones y se incrementó en un 19%.

El resultado operativo (resultado bruto más los costos operativos) fue de USD 113 millones, un 23% superior al año anterior. La pérdida por IRAE ascendió a USD 31 millones, siendo un 24% superior al 2021; la pérdida por IP (impuesto al patrimonio) fue de USD 14 millones, 9% superior al ejercicio anterior.

Los indicadores de rentabilidad sobre patrimonio promedio (ROE) y sobre activos promedio (ROA) alcanzaron el 8,33% y 3,90% respectivamente (en el ejercicio anterior los valores fueron de: ROE 7,03% y ROA 3,33%).

Las principales cifras en miles de pesos históricos son las siguientes:

	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO	85.234.729	79.892.386
Cartera de créditos	59.405.699	57.015.875
Otros activos	25.829.029	22.876.511
PASIVO	44.679.365	41.987.032
Depósitos y emisión	40.626.626	37.939.151
Otros pasivos	4.052.739	4.047.882
PATRIMONIO	40.555.363	37.905.354
Patrimonio (excluido el resultado del ejercicio)	37.262.977	35.306.058
Resultado del ejercicio	3.292.387	2.599.296

Ingresos por intereses y reajustes	10.452.733	8.389.354
Gastos por intereses y reajustes	-4.224.874	-3.327.106
Margen financiero bruto	6.227.859	5.062.248
Deterioro de activos financieros y otros	-63.530	25.958
Otros	153.010	121.768
Margen financiero neto	6.317.339	5.209.974
Margen de servicios	403.444	254.912
Gastos operativos	-2.311.836	-2.076.138
Otros	140.779	226.672
Resultado antes de IRAE	4.549.727	3.615.421
IRAE	-1.257.340	-1.016.125
Resultado del ejercicio	3.292.387	2.599.296

Estado de Ejecución Presupuestal

El resultado presupuestal al cierre del ejercicio 2022 fue de USD 21 millones. Este disminuyó en un 18% en comparación con el ejercicio anterior debido a las transferencias realizadas a Rentas Generales (\$ 306,6 millones). Se cumplió con la reducción del gasto solicitada por la OPP, logrando disminuir los mismos en un 25% en comparación con aquellos ejecutados durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Empresas controladas y vinculadas

El BHU es propietario del 100% del capital accionario 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. El valor contable de esta inversión al 31 de diciembre de 2022 es de MM\$ 136, la variación respecto al 2021 se debe a la operativa normal de la empresa.

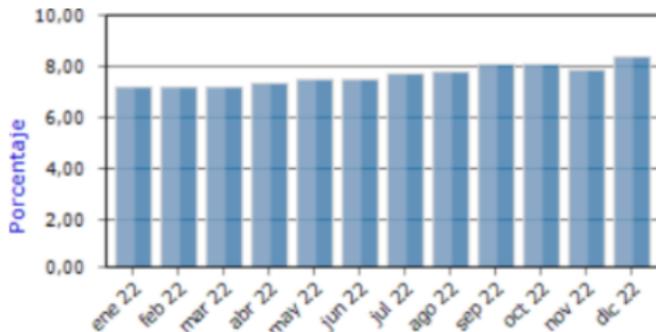
BHU posee participación en el capital de las siguientes sociedades en condición de vinculada. Al 31/12/2022 los porcentajes eran los siguientes:

Nombre de la sociedad	% de participación
Bolsa Electrónica de Valores S.A.	7.69
Bolsa de Comercio S.A.	0.1465

GESTIÓN FINANCIERA

Un banco estable, solvente y con buenos niveles de rentabilidad

Rentabilidad



La Rentabilidad sobre Patrimonio alcanzó un 8,33%

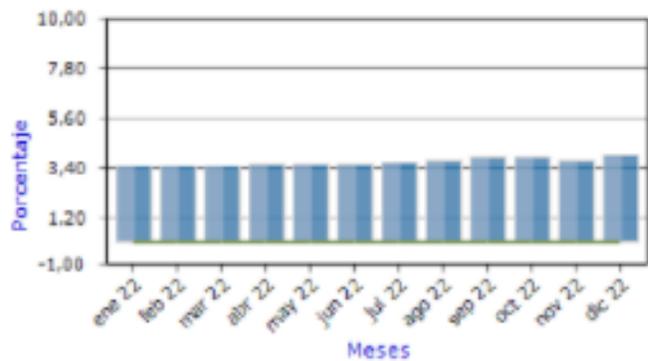
Máximo valor en los últimos dos años



El nivel de Rentabilidad sobre Patrimonio de 8,33% asegura el cumplimiento de la Meta Institucional y del Compromiso de Gestión del ejercicio asociado.

La Rentabilidad sobre Activos alcanzó un 3,90%

Máximo valor en los últimos dos años



También el ROA viene en aumento desde junio 2021, alcanzando a diciembre de 2022 un valor de 3,90%. Respecto a la banca privada y BROU se continúan mostrando niveles superiores de ROA.

El BHU sostiene niveles de rentabilidad que posibilitan no sólo la continuidad del negocio sino también realizar un aporte a Rentas Generales.

En el año 2022 el BHU realizó un aporte a Rentas Generales de 306,6 millones de pesos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65 de su Presupuesto de Recursos, Operativo, de Operaciones Financieras e Inversiones correspondiente al ejercicio 2022.

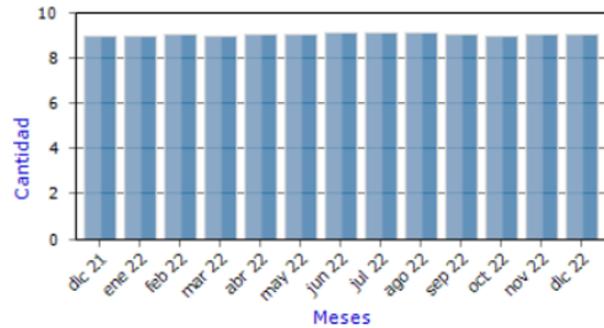
Al cierre de 2022 se registra un Resultado del Ejercicio de 3.292 millones de pesos.

Solvencia

El BHU continúa mostrándose como una institución solvente, capaz de afrontar sus obligaciones ante una situación de crisis.

El indicador de Responsabilidad Patrimonial Neta sobre Responsabilidad Patrimonial Neta Mínima se ubicó en diciembre de 2022 en 9.01 mostrando estabilidad en los últimos meses.

RPN/RPNM

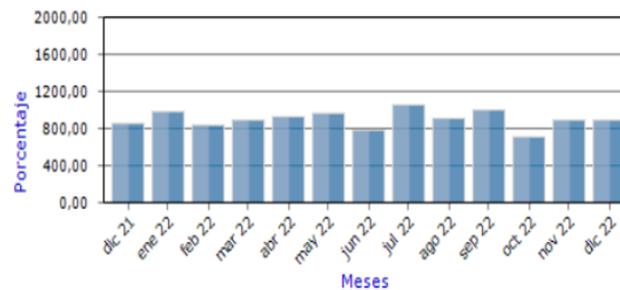
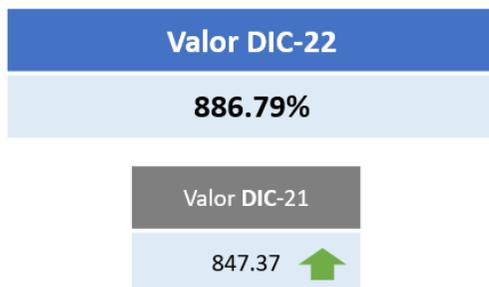


Liquidez

La situación de liquidez del Banco se sostiene en niveles más que suficientes, siendo posible responder ante escenarios de falta de liquidez en el corto y mediano plazo.

El ratio de cobertura de liquidez, que según la regulación no debe ser inferior al 100%, continúa manteniendo niveles muy por encima del mínimo registrando un valor de **886.79%** para diciembre de 2022.

LCR



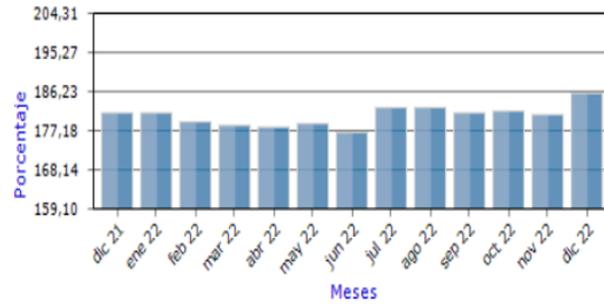
El ratio de financiación neta estable, que también de acuerdo con la regulación no debe ser inferior al 100%, se ubicó en **185.74%** en diciembre de 2022. Esto asegura la posibilidad de responder ante escenarios de falta de liquidez en el mediano plazo. Cabe señalar que dicho indicador refleja la capacidad de liquidez a más de un año.

NSFR

Valor DIC-22

185.74%

Valor DIC-21

181.44 

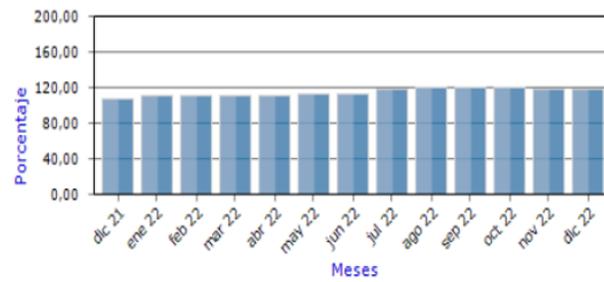
El ratio de liquidez a 30 días en diciembre de 2022 registró un valor de **118.79**, presentando un aumento del 10.15% en la comparación con la medición al cierre de 2021.

Ratio de liquidez a 30 días

Valor DIC-22

118.79

Valor DIC-21

107.84 

GESTIÓN COMERCIAL

Un banco con oferta de crédito continua y competitiva, con promoción del ahorro

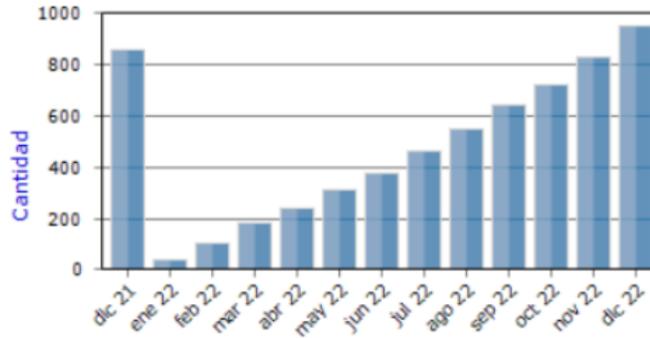
An advertisement for a mortgage rate. It features a 3D rendering of a modern house on the left. The background is a blue sky with white clouds. In the center, the text 'Desde' is above a large '3,75%' with 'TEA' below it. To the right, a blue speech bubble contains the text '¿Qué estás esperando para cumplir tu sueño?'.

Gracias a su solvencia financiera y a pesar del contexto internacional, hacia finales del año 2021 el BHU bajó sus tasas de interés, ofreciendo préstamos hipotecarios con tasas desde 3,75 % en UI para plazos de hasta 10 años. El desarrollo de dicha política fue implementado durante el transcurso del 2022, por tanto, el impacto y seguimiento a la política es uno de los elementos relevantes del período.

El descenso en las tasas del BHU produjo que la competencia también bajara sus tasas, lo que repercutió en un descenso de las tasas promedio del mercado y, por ende, los topes de tasa definidos por el BCU. Esto dinamizó el mercado y redundó positivamente en la población, beneficiaria final de las políticas llevadas adelante por el Banco.

Adicionalmente, cerca de fines de año 2022 el BHU simplificó los perfiles y condiciones, lo que permitió nuevamente posicionar la oferta de créditos en un lugar destacado si se analizan tasas y costos asociados al préstamo.

Créditos hipotecarios¹³



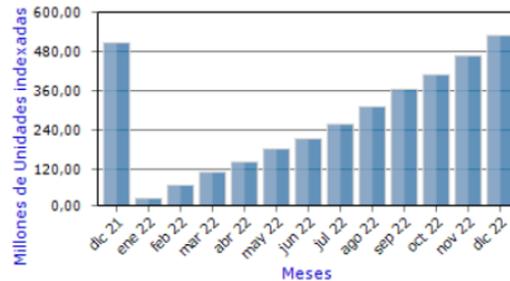
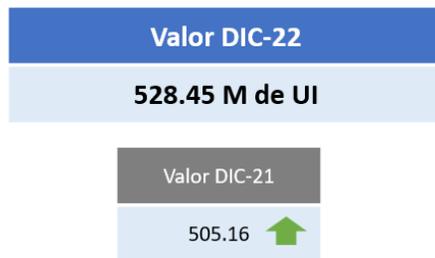
En 2022 se colocaron 948 créditos hipotecarios

11% más que en 2021



Se alcanzó una colocación de 528 millones de UI¹⁴, que representa un **aumento del 5% respecto a los montos colocados en 2021**.

Monto acumulado de préstamos otorgados en UI



Participación de mercado

Participación en cantidades en el mercado de créditos hipotecarios



¹³ Cantidad de préstamos acumulativa mensual

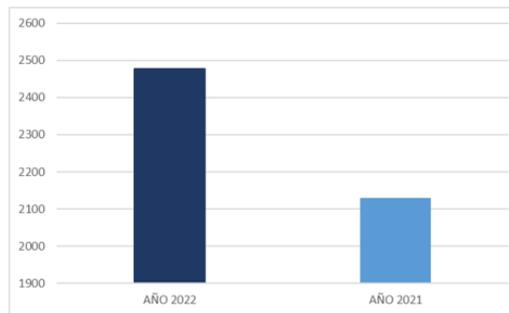
¹⁴ Fuente: Core bancario: Montos de préstamos otorgados en 2022 en UI para los productos de Adquisición, Refacción, Reforma, Construcción y similares, y montos concedidos de las Novaciones en UR.

El BHU colocó en 2022 más del 25% de los créditos en moneda nacional con destino vivienda del sistema financiero, manteniéndose como líder de dicho mercado y con perspectivas de crecimiento.

Ahorros

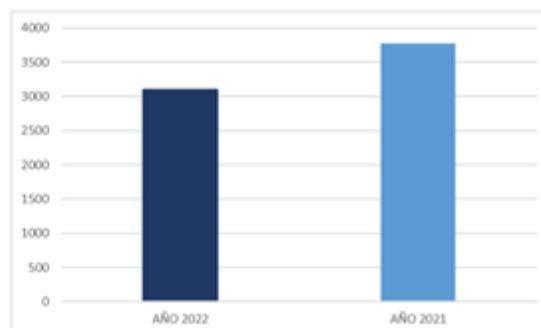


Cantidad de aperturas de cuentas de ahorro



Se abrieron 2477 cuentas de ahorro, un 16,35% más que el año anterior.

Cantidad de aperturas de garantías de arrendamiento

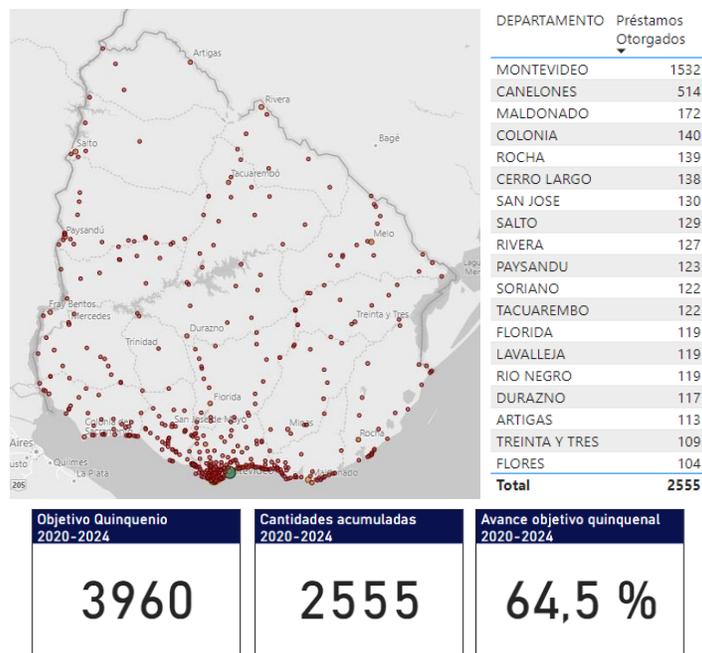


En lo que respecta a las garantías de arrendamiento se realizaron 3097 aperturas, un 18,05% menos que año anterior.

Distribución geográfica de la actividad comercial

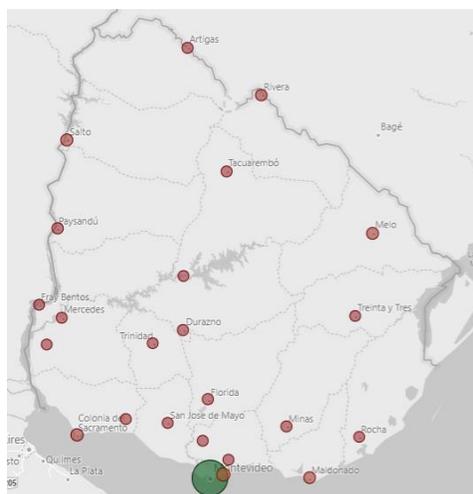
Culminado el año 2022 se verifican los siguientes valores respecto a las colocaciones y aperturas de cuentas de ahorro del trienio en cada departamento.

Préstamos otorgados para la vivienda desde el 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2022 por ubicación del inmueble



Este número de operaciones de crédito otorgados representa un avance del 64.5% respecto al objetivo definido en el Plan Quinquenal del Ministerio de Vivienda.

Cuentas Yo ahorro abiertas desde el 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2022 por Departamento



DEPARTAMENTO	Yo ahorro
MONTEVIDEO	4922
CANELONES	569
COLONIA	368
SALTO	256
CERRO LARGO	225
MALDONADO	195
RIVERA	154
PAYSANDU	117
FLORIDA	88
DURAZNO	80
LAVALLEJA	73
TACUAREMBO	68
ARTIGAS	62
SORIANO	44
SAN JOSE	29
RIO NEGRO	17
ROCHA	13
TREINTA Y TRES	12
FLORES	10
Total	7302

DEPARTAMENTO	Garantías
MONTEVIDEO	8166
CANELONES	1260
COLONIA	698
MALDONADO	449
SORIANO	284
SALTO	214
RIVERA	148
LAVALLEJA	122
CERRO LARGO	116
FLORIDA	81
DURAZNO	77
PAYSANDU	74
RIO NEGRO	52
ARTIGAS	49
SAN JOSE	47
TACUAREMBO	44
ROCHA	35
TREINTA Y TRES	13
FLORES	8
Total	11937

GESTIÓN DE RIESGOS

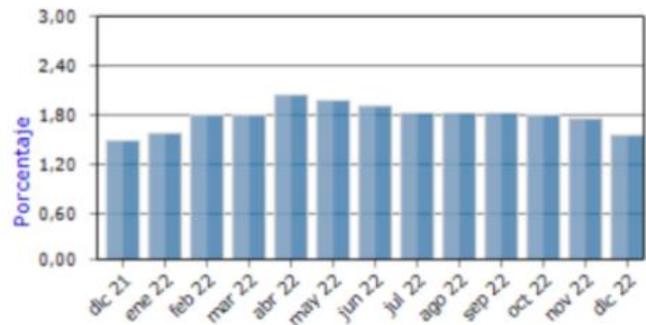
Sólidos indicadores en las principales métricas de gestión de riesgo

De acuerdo con los datos de balance, las cifras de morosidad se encuentran en niveles adecuados, especialmente para la cartera en UI y en el último trimestre tanto la cartera en UI como la de UR registran una disminución general en los niveles de impago.

La morosidad total del BHU tuvo un descenso sostenido durante el segundo semestre del año, cerrando diciembre en **1,54%**, valor similar a la cifra de cierre de 2021.

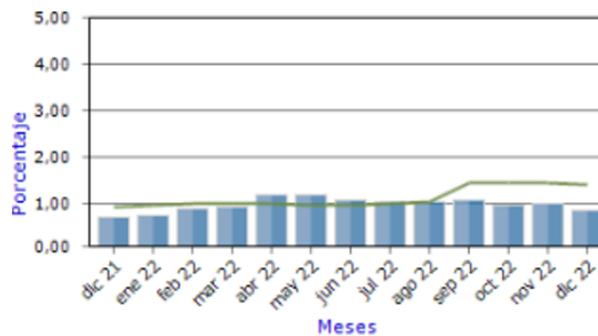
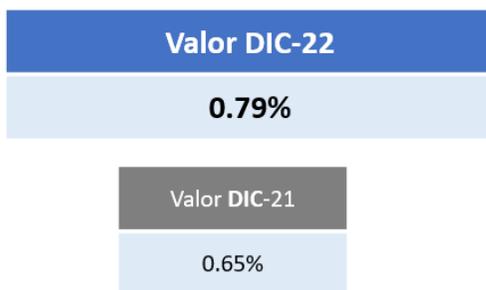
A fin de 2022 la morosidad total alcanza el 1,54%

Cifra en descenso desde abril

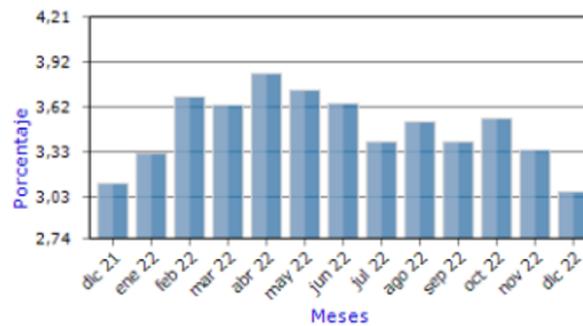
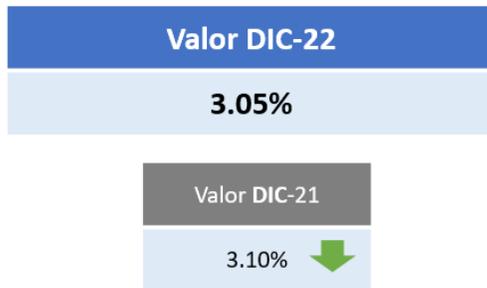
Para la cartera en UI se registró una morosidad a fin de año de **0,79%**, por debajo de la media de los bancos privados para esta cartera, cuyo valor a diciembre fue de 0,90%.

Morosidad en UI



La morosidad de la cartera en UR, se ubicó en un **3,05%** al cierre del año, registrando una disminución respecto al valor de cierre del año anterior.

Morosidad en UR



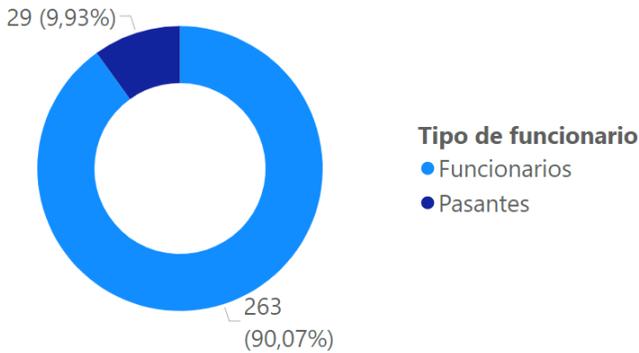
Calificación de riesgos

En el último informe de calificación disponible (28/09/2022), Moody's Local AR ("Moody's Local Uruguay") afirma las calificaciones de largo plazo de depósitos en moneda local y extranjera, y de emisor y de deuda senior garantizada en moneda local, del Banco Hipotecario del Uruguay ("BHU") en AAA.uy. Al mismo tiempo, afirma las calificaciones de depósitos de corto plazo en moneda local y extranjera en ML A-1.uy. La perspectiva de las calificaciones de largo plazo es estable.

Detalle de las calificaciones asignadas

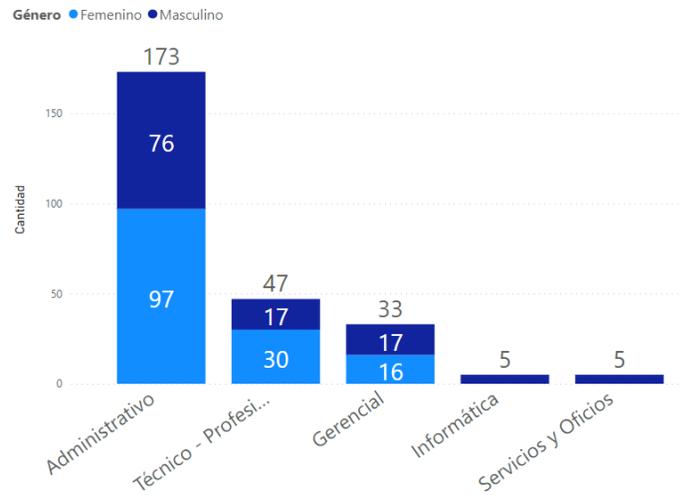
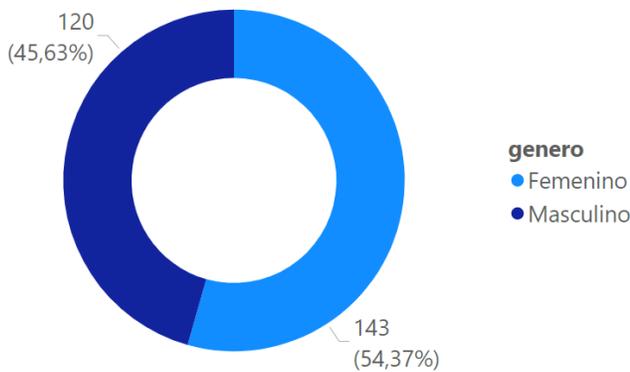
Tipo / Instrumento	Calificación actual
Calificación de depósitos	
Calificación de depósitos en moneda local	AAA.uy/EST
Calificación de depósitos en moneda extranjera	AAA.uy/EST
Calificación de depósitos de corto plazo en moneda local	ML A-1.uy
Calificación de depósitos de corto plazo en moneda extranjera	ML A-1.uy
Calificación de emisor en moneda local	AAA.uy/EST
Calificación de deuda senior garantizada en moneda local	AAA.uy/EST
Programa de Obligaciones Negociables escriturales, no convertibles en acciones por hasta un valor nominal de UR 515.000 (quinientos quince mil Unidades Reajustables) o su equivalente en UI (unidades indexadas)	AAA.uy/EST
Programa de Obligaciones Negociables escriturales, no convertibles en acciones por hasta un valor nominal de UR 930.000 (novecientos treinta mil Unidades Reajustables) o su equivalente en UI (unidades indexadas)	AAA.uy/EST
Obligaciones Negociables Serie 1 en UI por hasta un monto equivalente a UR\$ 515.000	AAA.uy/EST
Obligaciones Negociables Serie 3 en UI por hasta un monto equivalente a UR\$ 930.000	AAA.uy/EST
Obligaciones Negociables Serie 4 en UR por hasta un monto equivalente a UR\$ 930.000	AAA.uy/EST

GESTIÓN DE PERSONAL

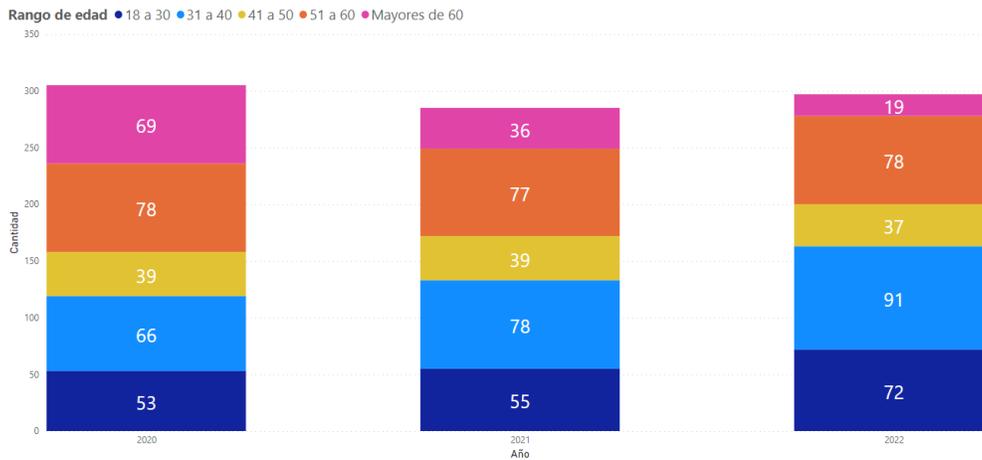


Durante el último quinquenio el BHU ha seguido lineamientos tendientes a la reducción de la nómina de funcionarios, alcanzando a fin del año 2022 un total de 263 funcionarios presupuestados, un 9,5% menos que en 2020 y 17,81% menos que a fin de 2018. Dentro del personal activo también se encuentran 29 pasantes.

Al 31 de diciembre de 2022, el 54,4% de los funcionarios son de género femenino y 45,6 % de género masculino.



La distribución de personal por rango etario es la siguiente:



Desde 2020 a 2022 la edad promedio de los funcionarios pasó de 48 años a 42.

En lo que respecta al tema de formación del personal, se destaca la continuación del Programa de Desarrollo de Líderes que ya se había iniciado durante 2021, la ejecución del plan de capacitación externa, la profundización del programa de capacitaciones a través de instructores internos y la elaboración y ejecución interna del Diploma de Negocio Bancario. Asimismo, se realizó el lanzamiento de la plataforma BHUEduca, la nueva plataforma virtual de aprendizaje.



RELACIÓN CON EL CLIENTE

Simulá tu préstamo

Comenzar la simulación

Gestioná tus solicitudes en línea

Mis Solicitudes Tutoriales

Agendate para otros trámites

AGENDA WEB

Se realizaron avances tendientes a la digitalización de la operativa con los clientes. A la apertura de cuentas de ahorro y garantía de alquiler y la actualización de datos de persona física y persona jurídica se agrega la posibilidad de tramitar Amortizaciones y Cancelaciones de créditos, así como Retiros de cuentas de Ahorro a través de la WEB.

El funcionamiento de la firma digital posibilita ampliar la gama de servicios que el BHU brinda de forma remota, con el objetivo de mejorar la accesibilidad desde todos los rincones del país.

Durante el año 2022 más del 60% de las aperturas de cuentas de ahorro y garantías de arrendamiento se realizaron de forma remota.

En lo que se refiere a las redes sociales, durante el año 2022 se trabajó en fortalecer la imagen de marca del BHU en todo el país, con énfasis en regiones del Interior y en el crecimiento de la comunidad. En el caso de Facebook se incrementó en un 89% la cantidad de seguidores, siendo en Instagram el crecimiento de más del 400%,

Del 28 de setiembre al 2 de octubre BHU participó de uno de los eventos inmobiliarios más importantes del año: la *Homefest*. Con un stand interactivo, se logró un acercamiento con los clientes que se informaron de los productos y servicios que el BHU puede ofrecerles.

HOMEFEST

Encuestas de Satisfacción de los Clientes

Con el fin aumentar el alcance de la retroalimentación que se recibe por parte de los clientes que escrituran, acerca de su experiencia con el proceso (información telefónica, entrevista, ingreso de carpeta), se reformuló el procedimiento de la encuesta, con el apoyo de herramientas informáticas.

De esta forma, se verificó a partir de julio, un aumento significativo de las respuestas obtenidas por parte de los clientes.

Respecto a los niveles de satisfacción declarados por los clientes se observan porcentajes superiores de clientes que declaran estar satisfechos en las etapas más avanzadas. De esta forma se registran niveles de satisfacción aceptables con la atención brindada telefónicamente, muy buenos con la atención brindada en la entrevista de información previa y excelentes con la atención brindada en el ingreso de carpeta.



PRINCIPALES LOGROS

Desde la perspectiva de Negocio-Financiera



- Se alcanzó una rentabilidad sobre patrimonio del 8.33%, superando la meta institucional del 8% y realizándose aportes a Rentas Generales.
- Se generaron créditos en volumen y en calidad adecuados, lográndose un crecimiento del 11% en cantidades y 5% en montos respecto al año 2021 y manteniéndose los niveles de morosidad en

niveles adecuados.

- Se realizó el seguimiento y evaluación del impacto de la nueva política de precios. A estos efectos se incluyó el análisis comercial y de productividad física y, también, el impacto financiero de los cambios.
- Se avanzó en la elaboración de una herramienta de *scoring* de créditos, para su implementación durante el año 2023.
- Se relevaron las necesidades de fondeo y se realizó la captación de fondos a través de la emisión de un Certificado de Depósito por 199,50 millones de UI.
- Se propusieron e implementaron acciones para la gestión de la cartera de inmuebles.

Desde la perspectiva de Clientes

- Se continuó con el proceso de transformación digital con la implementación del trámite online de Amortizaciones y Cancelaciones de créditos y, adicionalmente, el diseño del trámite online para el ingreso de carpetas en las solicitudes de préstamo y la implementación de la firma digital para retiros de cuentas de ahorro, ofreciendo al cliente la posibilidad de realizar dicha operativa de manera no presencial.
- Se realizaron acciones de venta cruzada de los productos del Banco con base a la actual cartera de clientes.
- Elaboración de un protocolo de atención al público que requirió un análisis sobre el Banco, sus productos y la competencia, identificando la posición competitiva.



Desde la perspectiva de Procesos y Tecnología



- Diagnóstico y priorización de procesos para su automatización a través de RPA (*Robotic Process Automation*) en el próximo año.
- Profundización en acciones de seguridad de la información que incluyen los avances en la implementación de GSOC junto a AGESIC (sistema de monitoreo y alerta) y la realización de controles periódicos a usuarios.
- Cambios en las condiciones del centro de cómputos, para lo cual se llevaron a cabo obras que mejoran las condiciones de seguridad física.
- Implementación de la infraestructura de hiperconvergencia, que permitió la instalación de nuevos productos de motores de bases de datos, sistemas operativos, nuevas versiones de Apia e IGDOC, repercutiendo sobre la seguridad de las versiones y el *upgrade* de la plataforma de *Data Warehouse*.
- Mejora en la conectividad que triplicó el ancho de banda entre Casa Central y Sucursales, repercutiendo positivamente en los tiempos de respuesta.

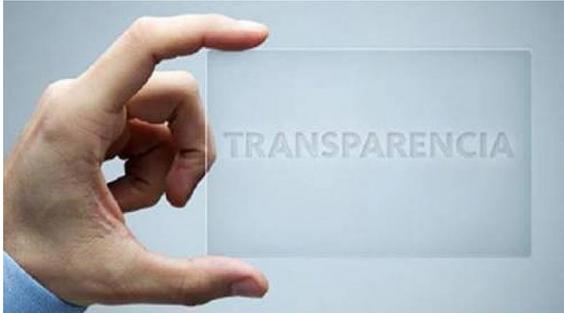
Desde la perspectiva de Aprendizaje y Desarrollo

- Evaluación y selección de una plataforma virtual de aprendizaje en la que se desarrolló el Diploma de Negocio Bancario.
- Profundización del alcance de la herramienta de capacitaciones internas, promoviendo el desarrollo profesional para quienes se desempeñan como instructores/as y capacitaciones con mayor enfoque y especialización en la casuística propia del Banco.
- Promoción de iniciativas de bienestar del personal como charlas informativas sobre prevención del cáncer de mama, incentivos a ser parte del club de donación de sangre, instrucción sobre Resucitación Cardíaca Básica (RCB) y el uso del desfibrilador externo.
- Se continuó trabajando en el tema de comunicación interna, utilizando para eso diferentes canales como ser el correo electrónico, intranet, carteleras, pantallas y *WhatsApp*.



PRÁCTICAS RESPONSABLES Y TRANSPARENCIA

Sistema de acceso a la información pública



Desde el año 2020 el Banco Hipotecario del Uruguay participa en la etapa de producción del nuevo Sistema de Acceso a la Información Pública impulsado por la AGESIC a través de su Unidad de Acceso a la Información Pública. Es a través de él que se puede realizar solicitudes al Banco Hipotecario del Uruguay y es el mismo sistema quien notifica de cada avance relacionado a la misma.

Derecho de Acceso a la Información Pública (Ley N.º 18.381 de 17 de octubre de 2008)

La ley N.º 18.381 reconoce el derecho de todas las personas, sin discriminación por razón de nacionalidad o carácter del solicitante, de acceder a la información pública. Se recibieron 15 solicitudes en el año 2022 de las cuales 14 fueron respondidas y una se encontraba en proceso al cierre del año. Se considera información pública toda la que emane o esté en posesión de cualquier organismo público. Los solicitantes de información al amparo de este régimen legal no tienen necesidad de justificar las razones de su solicitud. Por lo tanto, no se exige la titularidad de una legitimación determinada para efectuar la solicitud. El objeto de esta ley es promover la transparencia en el ejercicio de la función administrativa y garantizar el derecho fundamental de todas las personas al acceso a la información pública, de acuerdo con el artículo 72 de la Constitución de la República y los valores que animan el sistema democrático republicano de gobierno. El suministro de las informaciones requeridas forma parte del deber de probidad que tienen los funcionarios públicos, establecido en los artículos 20 y 22 (numeral 1) de la ley N.º 17.060 de 23 de diciembre de 1998. La solicitud de acceso a información pública debe efectuarse en la forma establecida en el artículo 13 de la ley.

Responsable de Transparencia activa	Gustavo Bordoni	Teléfono: 1911 2609
Responsable de Transparencia pasiva	Dra. Flavia Oliveira	Teléfono: 1911 2378 transparenciapasiva@bhu.net

Protección de datos personales

No hubo titulares de datos que movilizaran reclamos en ejercicio de sus derechos acordados en Ley 18.331, ni actuaciones u observaciones de la entidad reguladora (URCDP).

Reclamos de clientes

Durante el año 2022 se recibieron 56 reclamos de clientes a través de la figura del Defensor del Cliente. Observando la distribución de estos según el tipo de resolución se observa que 16 fueron resueltos a favor de la institución, 36 a favor del cliente, y 4 que aún no tenían resolución al 31/12/2022.

Defensor del Cliente	Mariella Cappetta	defensordelcliente@bhu.net.
----------------------	-------------------	-----------------------------

Transparencia: Información disponible en la Web

Para acceder haga clic aquí:

- **Actas de Directorio**
- **Presupuesto**
- **Capacitación**
- **Nómina de funcionarios no pertenecientes al organismo que cumplen funciones en el mismo**
- **Listado de funcionarios gerenciales y directivos**
- **Información de gestión (Balances, Memorias, Informe Anual de Gobierno Corporativo)**

Esta Memoria Anual ha sido aprobada por el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, en su sesión de fecha 24 de abril de 2023 (resolución de Directorio N° 152/23)