



**Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de Septiembre de 2022**

**Junto con los informes de revisión de los auditores independientes y de la Comisión Fiscalizadora sobre los Estados Financieros de período intermedio**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

**ÍNDICE**

Carátula

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado

Estado de Resultados Intermedio Condensado Consolidado

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

1. Información general
2. Evolución de la situación macroeconómica y del sistema financiero y de capitales
3. Normas contables y bases de preparación
4. Políticas y estimaciones contables críticas
5. Estado de flujos de efectivo
6. Instrumentos financieros
7. Préstamos y otras financiaciones
8. Transferencia de activos financieros
9. Otros activos y pasivos no financieros
10. Impuesto a las ganancias
11. Obligaciones negociables emitidas
12. Provisiones
13. Capital Social
14. Ingresos por intereses y ajustes / comisiones
15. Egresos por intereses y ajustes
16. Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados
17. Diferencia de cotización de moneda extranjera
18. Otros ingresos / (gastos) operativos
19. Gastos por función y naturaleza
20. Beneficios al personal
21. Información por segmentos
22. Partidas fuera de balance
23. Transacciones y saldos entre partes relacionadas
24. Factores de riesgos financieros
25. Administración del capital
26. Información adicional requerida por el BCRA
27. Hechos posteriores
28. Libros rubricados
29. Disciplina de mercado

Anexo B – Clasificación de préstamos y otras financiaciones por situación y garantías recibidas consolidado

Anexo C – Concentración de préstamos y otras financiaciones consolidado

Anexo D – Apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones consolidado

Anexo H – Concentración de depósitos consolidado

Anexo I – Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes consolidado

Anexo R – Corrección de valor por pérdidas – Provisiones por riesgo de incobrabilidad consolidado

Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre estados financieros consolidados de período intermedio condensados

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora sobre estados financieros intermedios condensados consolidados

**BANCO HIPOTECARIO S.A.**

Domicilio Legal:	Reconquista 151 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - República Argentina
Actividad principal:	Bancaria
CUIT:	30-50001107-2
Fecha de Inscripción en el Registro Público de Comercio del estatuto social:	28 de septiembre de 1997
Fecha de inscripción de la última modificación del estatuto social:	23 de enero de 2019 (N°1.643 del libro 93 de sociedades por acciones)
Fecha de vencimiento del Estatuto:	99 años desde la fecha de constitución (28 de septiembre de 1997)

<b>Composición del capital al 30/09/2022</b>					
Acciones					Suscripto e integrado
Cantidad	Tipo	Valor nominal	Nº de votos que otorga cada una	Clase	(En miles de pesos)
664.376.845	Ordinarias escriturales	1	1	A	664.377
57.009.279		1	1	B	57.009
75.000.000		1	1	C	75.000
703.613.876		1	3	D	703.614
<b>1.500.000.000</b>					<b>1.500.000</b>

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos</b>	5 y 6.2	<b>20.349.254</b>	<b>30.078.186</b>
Efectivo		5.354.883	8.230.520
Entidades financieras y corresponsales		14.699.741	21.847.666
- B.C.R.A.		11.802.957	21.119.802
- Otras del país y del exterior		2.896.784	727.864
Otros		294.630	-
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	6.2	<b>117.538.176</b>	<b>45.779.798</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	6.2	<b>197.037</b>	<b>481.959</b>
<b>Operaciones de pase</b>	6	<b>36.404.310</b>	<b>320.870.494</b>
<b>Otros activos financieros</b>	6.2	<b>7.480.548</b>	<b>7.670.024</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Anexos B, C, D)</b>	6 y 7	<b>65.880.691</b>	<b>87.040.986</b>
Sector público no financiero		7	7
Otras entidades financieras		306.684	799.697
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		65.574.000	86.241.282
<b>Otros títulos de deuda (Anexos B, C, D)</b>	6.2	<b>22.546.730</b>	<b>48.085.143</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	6.2 y 26.2	<b>8.209.500</b>	<b>7.888.354</b>
<b>Activos por impuesto a las ganancias corriente</b>	10	<b>943.397</b>	<b>1.594.704</b>
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio</b>	6.2	<b>672.992</b>	<b>825.038</b>
<b>Propiedad y equipo</b>	9.1	<b>11.201.353</b>	<b>11.918.029</b>
<b>Activos intangibles</b>	9.2	<b>523.899</b>	<b>637.344</b>
<b>Activos por impuesto a las ganancias diferido</b>	10	-	<b>3.292.743</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	9.3	<b>2.601.524</b>	<b>2.568.930</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	9.4	<b>8.209.405</b>	<b>13.633.647</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>302.758.816</b>	<b>582.365.379</b>

Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2022	31/12/2021
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexos H, I)</b>	6.2	<b>212.549.327</b>	<b>480.436.783</b>
Sector público no financiero		19.249.020	120.003.112
Sector financiero		537	1.018
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		193.299.770	360.432.653
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Anexo I)</b>	6.2	<b>1.574.903</b>	<b>991.583</b>
Instrumentos derivados	6.2	-	28.781
Operaciones de pase	6.2	-	47.283
Otros pasivos financieros (Anexo I)	6.2	17.500.793	16.605.643
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras (Anexo I)	5 y 6.2	246.682	476.491
Obligaciones negociables emitidas (Anexo I)	5, 6.2 y 11	15.880.485	33.767.660
Pasivo por impuesto a las ganancias corriente		882.811	705.665
Provisiones	12	1.023.401	637.212
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	10	1.593.501	-
Otros pasivos no financieros	9.5	9.713.125	10.769.539
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>260.965.028</b>	<b>544.466.640</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	13	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		35.397.519	42.374.664
Resultado del período / ejercicio		3.966.165	(6.977.145)
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>40.863.684</b>	<b>36.897.519</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a participaciones no controladoras</b>		<b>930.104</b>	<b>1.001.220</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>41.793.788</b>	<b>37.898.739</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO</b>		<b>302.758.816</b>	<b>582.365.379</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados consolidados.

Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO**

 Correspondiente a los períodos de tres y nueve meses finalizados  
 al 30/09/2022 y al 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Notas	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Ingresos por intereses y ajustes	14	16.398.427	20.967.956	51.917.707	49.165.263
Egresos por intereses y ajustes	15	(22.699.519)	(20.799.925)	(60.367.931)	(53.396.695)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>(6.301.092)</b>	<b>168.031</b>	<b>(8.450.224)</b>	<b>(4.231.432)</b>
Ingresos por comisiones	14	2.149.710	2.613.327	7.046.342	8.280.518
Egresos por comisiones		(171.146)	(167.449)	(465.263)	(476.398)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>1.978.564</b>	<b>2.445.878</b>	<b>6.581.079</b>	<b>7.804.120</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	16	19.591.294	6.364.178	48.909.339	20.035.152
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		7.612	(76.650)	7.612	(112.684)
Diferencia de cotización de moneda extranjera	17	103.641	(504.945)	(522.858)	(904.133)
Otros ingresos operativos	18	3.117.192	4.386.476	10.853.242	12.059.654
Cargo por incobrabilidad		(578.322)	(3.293.725)	(2.067.827)	(4.710.518)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>17.918.889</b>	<b>9.489.243</b>	<b>55.310.363</b>	<b>29.940.159</b>
Beneficios al personal	20	(4.352.663)	(4.285.502)	(14.422.375)	(12.889.548)
Gastos de administración	19	(1.873.145)	(2.178.951)	(6.163.175)	(6.700.466)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(384.523)	(297.918)	(1.142.807)	(1.449.854)
Otros gastos operativos	18	(5.781.780)	(4.269.267)	(18.431.976)	(14.207.188)
<b>Resultado operativo - Ganancia / (Pérdida)</b>		<b>5.526.778</b>	<b>(1.542.395)</b>	<b>15.150.030</b>	<b>(5.306.897)</b>
Resultado por la posición monetaria neta		(3.316.576)	(1.146.332)	(5.816.303)	(4.046.528)
<b>Resultado antes de impuesto – Ganancia / (Pérdida)</b>		<b>2.210.202</b>	<b>(2.688.727)</b>	<b>9.333.727</b>	<b>(9.353.425)</b>
Impuesto a las ganancias – (Cargo) / Beneficio	10	(1.588.968)	613.844	(5.438.581)	1.371.387
<b>RESULTADO NETO DEL PERÍODO – Ganancia / (Pérdida)</b>		<b>621.234</b>	<b>(2.074.883)</b>	<b>3.895.146</b>	<b>(7.982.038)</b>
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controladora – Ganancia / (Pérdida)		627.417	(2.050.146)	3.966.165	(7.879.473)
Resultado neto del período atribuible a participaciones no controladoras		(6.183)	(24.737)	(71.019)	(102.565)

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO**

Correspondiente a los períodos de tres y nueve meses finalizados

al 30/09/2022 y al 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

El resultado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021 asciende a 621.234 y 2.074.883, ganancia y pérdida respectivamente, e incluye una pérdida de 589.861 y una ganancia de 501.787 generada por la reexpresión a moneda homogénea de los trimestres anteriores.

A continuación se exponen los resultados generados en cada trimestre de los años 2022 y 2021, expresados en moneda de cada fecha de reporte:

	<b>Importes 2022</b>	<b>Importes 2021</b>
Resultado del primer trimestre finalizado el 31 de marzo	1.148.412	(1.648.889)
Resultado del segundo trimestre finalizado el 30 de junio	1.535.639	(1.304.384)
Resultado del tercer trimestre finalizado el 30 de septiembre	1.211.095	(1.407.786)
<b>TOTAL</b>	<b>3.895.146</b>	<b>(4.361.059)</b>

<b>Resultado por acción</b>	<b>Período de tres meses finalizado el</b>		<b>Período de nueve meses finalizado el</b>	
	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>NUMERADOR</b>				
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	627.417	(2.050.146)	3.966.165	(7.879.473)
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución	627.417	(2.050.146)	3.966.165	(7.879.473)
<b>DENOMINADOR</b>				
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período	1.473.483	1.471.445	1.473.076	1.471.151
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período ajustado por el efecto de la dilución	1.473.483	1.471.445	1.473.076	1.471.151
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>0,426</b>	<b>(1,393)</b>	<b>2,692</b>	<b>(5,356)</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA</b>	<b>0,426</b>	<b>(1,393)</b>	<b>2,692</b>	<b>(5,356)</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO**

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30/09/2022

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 30/09/2022	Total PN participaciones no controladoras 30/09/2022	Total al 30/09/2022
	En circulación	A entregar					
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.470.958</b>	<b>29.042</b>	<b>42.374.664</b>	<b>(6.977.145)</b>	<b>36.897.519</b>	<b>1.001.220</b>	<b>37.898.739</b>
Absorción de resultados no asignados aprobado por Asamblea de Accionistas del 30/03/2022 (*)	-	-	(6.977.145)	6.977.145	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	1.333	(1.333)	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos en subsidiarias	-	-	-	-	-	(97)	(97)
Resultado neto del período - Ganancia	-	-	-	3.966.165	3.966.165	(71.019)	3.895.146
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.473.543</b>	<b>26.457</b>	<b>35.397.519</b>	<b>3.966.165</b>	<b>40.863.684</b>	<b>930.104</b>	<b>41.793.788</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados consolidados.

(\*) Ver nota 3.3.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría General

**Manuel J.L. Herrera Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO**

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Aportes no capitalizados		Ajustes de capital	Reserva de utilidades			Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 30/09/2021	Total PN participaciones no controladoras 30/09/2021	Total al 30/09/2021
	En circulación	A entregar	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones		Legal	Por pagos basados en acciones	Otras (*)				
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.470.685</b>	<b>29.315</b>	<b>834</b>	<b>87.842</b>	<b>128.151.748</b>	<b>10.602.806</b>	<b>1.909.683</b>	<b>31.622.675</b>	<b>(130.000.924)</b>	<b>43.874.664</b>	<b>1.115.179</b>	<b>44.989.843</b>
Absorción de resultados no asignados aprobado por Asamblea de Accionistas del 30/03/2021(**)			(834)	(87.842)	(85.777.084)	(10.602.806)	(1.909.683)	(31.622.675)	130.000.924	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	273	(273)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.270)	(20.270)
Resultado neto del período - Pérdida	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.879.473)	(7.879.473)	(102.565)	(7.982.038)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.470.958</b>	<b>29.042</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.374.664</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.879.473)</b>	<b>35.995.191</b>	<b>992.344</b>	<b>36.987.535</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados consolidados.

(\*) Reserva facultativa para futuras distribuciones de dividendos.

(\*\*) Ver nota 13.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**
**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría General

**Manuel J.L. Herrera Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

CONCEPTO	30/09/2022	30/09/2021
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las ganancias – Ganancia / (Pérdida)</b>	<b>9.333.727</b>	<b>(9.353.425)</b>
Resultado por la posición monetaria neta	5.816.303	4.046.528
<b><u>Ajustes para obtener los flujos provenientes de actividades operativas</u></b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	1.142.807	1.449.854
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	1.515.441	3.772.270
Cargos por provisiones, neto de provisiones desafectadas	1.343.247	512.108
Resultados netos por intereses	8.450.224	4.231.432
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(48.879.398)	(19.988.313)
Resultados generados por la valuación de activos no corrientes mantenidos para la venta, propiedades de inversión y venta de activos fijos	7.142.419	1.988.593
<b><u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de activos operativos</u></b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	(40.946.234)	24.914.656
Instrumentos derivados	93.171	(77.048)
Operaciones de pase	171.732.216	(77.688.505)
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	(3)	60
Sector financiero	1.004.790	131.562
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	5.998.976	18.932.821
Otros títulos de deuda	20.683.416	(23.688.278)
Activos financieros entregados en garantía	(3.459.583)	(2.758.983)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(176.201)	(268.003)
Otros activos	(14.418.626)	(4.212.392)
<b><u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u></b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	(53.010.014)	46.642.127
Sector financiero	(76)	(721)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(80.704.876)	39.650.590
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	977.828	3.202.027
Instrumentos derivados	(163.889)	146.397
Operaciones de pase	(62.445)	(3.767)
Otros pasivos	20.464.907	892.105
Pagos por impuesto a las ganancias	(35.602)	(2.605)
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</b>	<b>13.842.525</b>	<b>12.471.090</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

<b>CONCEPTO</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PE, activos intangibles y otros activos	(181.144)	(477.216)
<b>Cobros</b>		
Venta de PE y otros activos	111.556	154
<b>Total de los flujos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(69.588)</b>	<b>(477.062)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Dividendos	(97)	(20.270)
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	(17.170.777)	(11.355.010)
Financiaciones en entidades financieras locales (Nota 5)	(30.710.456)	(8.989.216)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(717.129)	(960.326)
<b>Cobros</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	3.835.721	1.306.697
Financiaciones en entidades financieras locales (Nota 5)	30.481.971	7.888.592
<b>Total de los flujos utilizados en actividades de financiación</b>	<b>(14.280.767)</b>	<b>(12.129.533)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>2.745.715</b>	<b>1.783.446</b>
<b>Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo</b>	<b>(11.966.817)</b>	<b>(6.799.159)</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Disminución neta del período	(9.728.932)	(5.151.218)
Efectivo al inicio del ejercicio	30.078.186	33.647.453
Efectivo al cierre del período	20.349.254	28.496.235

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados consolidados.

Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Banco Hipotecario S.A. (en adelante, “el Banco”), es una entidad financiera comprendida en la Ley N° 21.526 de Entidades Financieras.

El Banco surge del proceso de privatización del entonces Banco Hipotecario Nacional (una entidad estatal fundada en 1886), dispuesto por la Ley N° 24.855, sancionada el 2 de julio de 1997, promulgada por el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) mediante Decreto 677 del 22 de julio de 1997 y el Decreto reglamentario 924/97, que declaró al Banco Hipotecario Nacional “sujeto a privatización” en los términos de la Ley N° 23.696 y dispuso su transformación en sociedad anónima. La nueva entidad surgida de esta transformación se denomina “Banco Hipotecario Sociedad Anónima” y actúa como banco comercial bajo el régimen de la Ley 21.526. El Banco provee servicios de banca personal y banca corporativa. Asimismo, a través de subsidiarias ofrece seguros de vida y de accidentes personales.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al y por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 incluyen al Banco y a sus subsidiarias, es decir sociedades y entidades estructuradas sobre las que el Banco ejerce control (en su conjunto referidos como el “Grupo”).

Las sociedades en las cuales el Banco ejerce control se detallan a continuación:

- BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (BACS): es un banco de inversión que provee servicios de diseño de soluciones financieras para empresas, incluyendo securitizaciones y administración de carteras crediticias. El Banco posee el 62,28% de las acciones y de los votos de BACS.
- BHN Sociedad de Inversión S.A.: entidad holding de la cual dependen BHN Vida S.A. y BHN Seguros Generales S.A. El Banco posee en forma directa e indirecta la totalidad de las acciones y de los votos en la sociedad.

Las entidades estructuradas sobre las cuales el Banco ejerce control se detallan a continuación:

- Fideicomisos Financieros CHA series IX a XIV

## 2. EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN MACROECONÓMICA Y DEL SISTEMA FINANCIERO Y DE CAPITALES

El Grupo opera en un contexto económico cuyas principales variables han presentado una importante volatilidad, como la continuidad del nivel del índice inflacionario y la caída de la actividad económica iniciada en años anteriores y profundizada a partir de la situación de pandemia resultante del brote de Coronavirus (COVID-19) declarada por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020, que mantiene a la fecha de los presentes estados financieros ciertas regulaciones que afectan aquellas actividades de mayor riesgo epidemiológico y sanitario hasta el 31 de diciembre de 2022.

En este contexto, el 21 de diciembre de 2019, el Senado de la Nación Argentina convirtió en ley la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública (la “Ley de Emergencia Económica”) en virtud de la cual se declara la emergencia pública en materia económica, financiera, administrativa, previsional, energética, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2020. Con fecha 27/12/2020, el Poder Ejecutivo Nacional publica el Decreto N° 1042/2020 en el cual proroga el vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2021 y posteriormente al 31 de diciembre de 2022 según el Decreto N° 12/2022 del 11 de enero de 2022.

Así, la Ley de Emergencia Económica dispuso también la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2021 de la reducción de la alícuota del impuesto a las ganancias (Nota 10) y asimismo la suspensión del pacto fiscal del año 2017 que establecía la baja paulatina del impuesto sobre los ingresos brutos hasta el 31 de diciembre de 2020. Tal como se indica en Nota

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

10, la ley N° 27.630 publicada el 16 de junio de 2021, dejó sin efecto la reducción de la alícuota del impuesto a las ganancias, estableciendo un esquema de alícuota por escala, aplicables para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

En particular, en relación con los activos financieros, se han establecido medidas de postergación de vencimientos y/o reestructuración de títulos públicos.

A la fecha de los presentes estados financieros, el Grupo adhirió al canje de los instrumentos en su cartera sujetos a reestructuración por miles de \$ 14.623.433.

En materia cambiaria, con fecha 1° de septiembre de 2019 se publicó el Decreto N° 609/2019 que establece reglas extraordinarias y transitorias en materia cambiaria. Adicionalmente, el BCRA dispuso a través de su Comunicación "A" 6770 y modificatorias, entre otras medidas, que hasta el 31 de diciembre de 2019 se requiere conformidad previa para el acceso al mercado de cambios en relación con el giro de utilidades y dividendos, pago de servicios a empresas vinculadas del exterior, y la precancelación de deudas financieras (capital e intereses) con más de tres días hábiles antes al vencimiento. La Comunicación "A" 6856 publicada por el BCRA el 30 de diciembre de 2019 estableció que estas disposiciones se mantienen vigentes a partir del 31 de diciembre de 2019. Distintas disposiciones del BCRA establecieron nuevas restricciones en materia de acceso al mercado cambiario a la fecha de los presentes estados financieros. Al respecto, la Comunicación "A" 7405 de fecha 25 de noviembre de 2021 estableció que con vigencia a partir del 1° de diciembre de 2021 la posición de contado prevista en las normas sobre "Posición total neta en moneda extranjera" no puede superar el importe equivalente al 0% de la Responsabilidad Patrimonial contable del mes anterior al que corresponda. En base a la aplicación de esta normativa la Entidad llevó a cabo venta de moneda extranjera en el Mercado Único de Cambios y de valores negociables denominados y pagaderos en dólares.

Por otra parte, en el marco de la situación derivada de la pandemia el BCRA ha dispuesto distintas medidas tendientes principalmente a facilitar el acceso al crédito a los agentes económicos, entre las que se destacan:

- a) Limitaciones en las posiciones mantenidas por las entidades en Letras emitidas por el BCRA (LELIQ);
- b) Implementación de líneas de crédito a MiPyMES originadas a una tasa de interés nominal anual del 24% con destino a capital de trabajo o pago de sueldos;
- c) Congelamiento y plan de convergencia de cuotas de préstamos hipotecarios y prendarios UVA alcanzados por los Decretos 319/2020 y 767/2020. Adicionalmente, a partir de febrero de 2021 se establece un ejercicio de convergencia de 18 meses hasta alcanzar el importe de las cuotas contractuales. La diferencia entre el monto de las cuotas contractuales y el derivado de la suspensión antes indicada es pagadera en cuotas al final del contrato;
- d) Fijación de tasas máximas para financiaciones con tarjetas de crédito y tasas mínimas para depósitos a plazo;
- e) Nuevas líneas de financiamiento a tasa subsidiada del 24% con un tramo especial para bienes de capital de origen nacional y con requisitos mínimos para empresas que no tuvieron acceso al crédito bancario.
- f) Implementación de créditos a tasas reguladas para empresas bajo el Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción las que se determinan en función de la variación interanual de la facturación de la empresa y línea de créditos a tasa cero en pesos destinada en forma exclusiva para monotributistas y trabajadores autónomos que desarrollen actividades relacionadas con la cultura.
- g) Nuevo esquema de Línea de Financiamiento para la inversión productiva de MiPyME que las entidades deben mantener.
- h) Para los clientes que sean empleadores alcanzados por el Programa de Recuperación Productiva II (REPRO II) las entidades financieras deberán incorporar las cuotas impagas correspondientes a vencimientos que operen desde el 14 de mayo de 2021 en el mes siguiente al final de la vida del crédito, considerando únicamente el devengamiento del interés compensatorio a la tasa prevista contractualmente.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Las situaciones indicadas en esta Nota impactan en las operaciones de la Entidad y asimismo afectan la estimación de pérdidas crediticias y la valuación de los instrumentos de deuda del sector público.

Al 30 de septiembre de 2022 la integración de capitales mínimos y efectivo mínimo excede los mínimos requeridos por el BCRA y no se espera que se produzcan defectos en estas relaciones en los próximos doce meses.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Grupo no ha sufrido impactos significativos derivados de estos sucesos sobre su situación patrimonial y financiera, sobre sus resultados y/o sobre sus flujos de efectivo. La Dirección estima que tampoco sufrirá impactos significativos en el futuro de continuar con al menos el nivel actual de actividad.

### **3. NORMAS CONTABLES Y BASES DE PREPARACIÓN**

Banco Hipotecario S.A. es una entidad financiera comprendida dentro de la Ley N° 21.526 de Entidades Financieras y como tal debe cumplir también con las disposiciones del Banco Central de la República Argentina ("BCRA") como Órgano Regulador de Entidades Financieras. Así como también con las disposiciones de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") de acuerdo a la Ley 26.831.

Estos estados financieros intermedios condensados consolidados han sido aprobados en reunión virtual por Directorio con fecha 24 de noviembre de 2022.

#### **3.1. Base de preparación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la normativa del BCRA que establecen que las entidades bajo su supervisión presenten estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés), excepto por los apartamientos indicados a continuación ("Marco de información contable establecido por el BCRA"):

- la excepción transitoria de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" para los títulos de deuda emitidos por el Sector Público no Financiero, dispuesto por la Comunicación "A" 6847. De haberse aplicado el modelo de deterioro para estos instrumentos, se hubiera registrado una disminución en el patrimonio neto del Grupo por 1.246.889 y 2.517.684 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente;
- la postergación hasta el 1 de enero de 2023 de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", para las Entidades Financieras del Grupo "C" que no sean sucursales o subsidiarias de bancos del exterior calificados como sistémicamente importantes, tal como es el caso de BACS, de acuerdo con la Comunicación "A" 7427. De no haber existido la postergación establecida por el BCRA en dicha comunicación, se hubiera registrado un incremento en el patrimonio neto del por 8.268 y 7.727 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente;
- la medición de los instrumentos de deuda del sector público recibidos en canje de otros, que de acuerdo con la Comunicación "A" 7014 se incorporaron por el valor contable de los instrumentos entregados en reemplazo, mientras que según NIIF los instrumentos recibidos correspondían ser registrados por su valor razonable, imputando a resultados la diferencia con el valor contable de los títulos entregados. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado una disminución en el patrimonio neto del Grupo por 618.802 y 815.538 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente; y
- la valuación del inmueble conocido como "Edificio del Plata" expuesto en el rubro "Activos no corrientes mantenidos para la venta" que, al 30 de septiembre de 2022, ha sido valuado de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021, por la cual instruyó interrumpir las revaluaciones periódicas proyectadas del inmueble desde junio de 2021 (inclusive) en adelante. De haberse

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un aumento en el patrimonio neto del Grupo, neto del impuesto diferido, por 2.798.531 y de 1.609.853 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Asimismo, el BCRA mediante las Comunicaciones “A” 6323 y 6324 estableció lineamientos para la elaboración y presentación de los estados financieros de las entidades financieras, incluyendo requerimientos adicionales de información, así como la presentación de determinada información en forma de Anexos.

La Dirección del Banco ha concluido que los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados presentan razonablemente la posición financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo.

La preparación de estados financieros requiere que el Grupo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados, y la revelación de contingencias, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. En este sentido, se realizan estimaciones para calcular, por ejemplo, las provisiones por riesgo de crédito, las vidas útiles de los bienes de propiedad, planta y equipo, las depreciaciones y amortizaciones, el valor recuperable de los activos, el cargo por impuesto a las ganancias, algunos cargos laborales y las provisiones por contingencias, juicios laborales, civiles y comerciales y el valor razonable de ciertos instrumentos financieros. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados, se describen en la Nota 4.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los mismos se encuentran pendientes de transcripción al Libro inventario y balances.

### **3.2. Moneda funcional y de presentación**

Todas las entidades del Grupo consideran al peso como su moneda funcional y de presentación. Los montos se presentan en miles de pesos, excepto que se indique lo contrario.

La Norma Internacional de Contabilidad N° 29 Información Financiera en economías hiperinflacionarias (“NIC 29”) requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

A los efectos de concluir sobre si una economía es hiperinflacionaria en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. En consecuencia, el peso es considerado la moneda de una economía hiperinflacionaria de acuerdo con la definición de la NIC 29 a partir del 1 de julio de 2018.

La Comunicación “A” 6778 del BCRA dispuso la aplicabilidad de la NIC 29 a partir del 1 de enero de 2020. A tales fines, determinó la utilización de los siguientes índices de precios:

- Para partidas posteriores a diciembre de 2016: Precios al Consumidor (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC).
- Para partidas anteriores a diciembre de 2016: el índice de precios publicado por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE), basado en el Índice de Precios Internos al por mayor (IPIM) elaborado por el INDEC.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Bajo NIC 29, los activos y pasivos que no están expresados en términos de la unidad de medida del cierre del período de reporte se ajustan aplicando por el índice de precios. El monto ajustado de un elemento no monetario se reduce cuando excede su valor recuperable.

Todos los ítems del estado de resultados se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente al cierre del período de reporte. La ganancia o pérdida sobre la posición monetaria neta se incluye en el estado de resultados.

A fin de aplicar la NIC 29 al Estado de situación financiera intermedio condensado consolidado, el Grupo aplicó la siguiente metodología y criterios:

- Los activos no monetarios fueron reexpresados aplicando el índice de precios. Los montos reexpresados han sido reducidos a su valor recuperable aplicando la NIIF correspondiente, de corresponder.
- Los activos monetarios no fueron reexpresados.
- Activos y pasivos relacionados contractualmente a cambios de precios, tales como títulos y préstamos indexables, han sido medidos en función del contrato pertinente.
- Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferido fueron recalculados en función de los valores reexpresados.
- Al 1 de enero de 2019 todos los componentes del patrimonio, excepto los Resultados no asignados, han sido reexpresados aplicando el índice de precios desde la fecha del aporte o cuando se originaron. En períodos subsecuentes, todos los componentes del patrimonio fueron reexpresados aplicando el índice de precios desde el inicio del ejercicio, o desde la fecha de contribución si fuera posterior.

A fin de aplicar la NIC 29 al Estado de resultados intermedio condensado consolidado y al estado de flujos de efectivo, el Grupo aplicó la siguiente metodología y criterios:

- Todos los ítems del Estado de resultados intermedio condensado consolidado y del estado de flujos de efectivo fueron reexpresados en términos de la unidad de medida corriente al cierre del período de reporte.
- La ganancia o pérdida por la posición monetaria neta se incluye en el Estado de resultados intermedio condensado consolidado
- La ganancia o pérdida generada por el efectivo se presenta en el Estado de flujos de efectivo en forma separada de los flujos de fondos de las actividades operativas, de inversión y de financiación, como un concepto de reconciliación entre el efectivo al inicio y al cierre del período.

En lo que respecta a las cifras del ejercicio anterior y a los efectos de la presentación comparativa, se realizaron ciertas reclasificaciones en la información presentada, a fin de exponerlos sobre bases uniformes. Las modificaciones de la información comparativa, no implica cambios en las decisiones tomadas en base a ella.

La información comparativa fue reexpresada en términos de unidad de medida corriente al 30 de septiembre de 2022.

### **3.3. Absorción de resultados no asignados**

Con fecha 30 de marzo de 2022, la Asamblea de Accionistas aprobó la absorción total de los resultados no asignados negativos acumulados al 31 de diciembre de 2021, mediante la afectación del saldo de la cuenta ajustes de capital.

### **3.4. NIIF emitidas aún no vigentes**

De acuerdo con lo establecido por la Comunicación "A" 6114 del BCRA, a medida que se aprueben nuevas NIIF, haya modificaciones o derogación de las vigentes y, una vez que estos cambios sean adoptados a través de Circulares de adopción de la FACPCE, el BCRA se expedirá acerca de su aprobación para las entidades financieras. Con carácter general, no se admitirá la aplicación anticipada de ninguna NIIF, a menos que en oportunidad de adoptarse, se admite específicamente.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Se detalla a continuación las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor. El Grupo adoptará estas normas, si fueran aplicables, cuando las mismas sean efectivas:

#### **Modificación de la NIC1 – “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”.**

**NIIF 17 “Contratos de seguro”:** El 18 de mayo de 2017, el IASB publicó la NIIF 17 “Contratos de seguros” que reemplaza a la NIIF 4. Esta norma requiere un modelo de medición actual donde las estimaciones se vuelven a medir en cada período sobre el que se informa. Los contratos se miden utilizando los componentes de flujos de efectivo descontados y ponderados por probabilidad, un ajuste de riesgo explícito y un margen de servicio contractual que representa la ganancia no acumulada (devengada) del contrato que se reconoce en el estado de resultados durante el período de cobertura. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. El Grupo está evaluando el impacto de la adopción de esta nueva norma.

#### **NIC1 y NIIF N°2 “Juicios materiales”**

En relación con las relaciones vinculadas a políticas contables que incluye los siguientes requerimientos para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2023:

- requiere a las entidades revelen las políticas contables materiales en lugar de aquellas significativas;
- clarifica que las políticas contables relacionadas con transacciones no materiales, otros eventos o condiciones que no resulten materiales no requieren ser revisadas, y
- clarifica que no todas las políticas contables que se relaciona con transacciones materiales son por sí mismas materiales en relación con los estados financieros de la entidad.

**Modificación a la NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores” – Definición de estimaciones contables:** estas modificaciones clarifican la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables y corrección de errores. También clarifican cómo una entidad utiliza técnicas de valuación y datos de entrada para desarrollar estimaciones contables. La modificación a esta norma clarifica que el efecto en una estimación contable por un cambio en un dato de entrada o un cambio en una técnica de valuación son cambios de estimaciones contables si ellas no surgen de la corrección de un error del período anterior. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2023. El Grupo considera que la adopción de esta modificación no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

**Modificación a la NIC 1 “Presentación de los estados financieros” y Declaración de práctica 2 de las NIIF “Elaboración de juicios” – Revelaciones de políticas contables:** estas modificaciones requieren que una entidad revele sus políticas contables materiales en vez de sus políticas contables significativas. Adicionalmente dentro de las modificaciones fueron incluidas explicaciones de cómo una entidad puede identificar una política contable material junto con ejemplos de cuando una política contable puede ser material. Para ello, se ha desarrollado una guía con explicaciones y ejemplos denominada “los cuatro pasos del proceso de materialidad” descrito en la Declaración de práctica 2. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2023. El Grupo considera que la adopción de esta modificación no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

**Modificaciones a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, el Documento de Práctica 2 de las NIIF “Elaboración de juicios” y la NIC 8 “Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores”:** El IASB modificó la NIC 1 que requiere que se revele información de políticas contables que sean “materiales” en lugar de políticas contables significativas. La información sobre políticas contables se considera material o de importancia relativa si su omisión afecta el entendimiento de los usuarios de los estados financieros. El IASB también modificó el Documento de Práctica 2 de las NIIF relacionados con la materialidad para proporcionar una guía sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

La modificación a la NIC 8 ayuda a distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables. Esta distinción es importante ya que los cambios en estimaciones contables se aplican de manera prospectiva a transacciones y otros eventos futuros, pero los cambios en políticas contables en general se aplican de forma retrospectiva a transacciones y otros eventos pasados, así como también al período actual.

Estas modificaciones son aplicables para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se permite la aplicación anticipada. Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. El Grupo considera que la adopción de estas modificaciones no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

#### **4. POLITICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS**

En la preparación de los presentes estados financieros la Gerencia aplica su juicio profesional y realiza estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos informados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. El efecto de las revisiones de las estimaciones contables se reconoce prospectivamente.

##### **4.1. Juicios**

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados corresponde al deterioro de activos financieros. La medición de las pérdidas crediticias esperadas es un área que requiere el uso de modelos complejos y supuestos significativos acerca de las condiciones económicas futuras y el comportamiento crediticio de un cliente o grupo de clientes. Ver Nota 6.3.

##### **4.2. Premisas y estimaciones sobre incertidumbres**

La información sobre premisas y estimaciones sobre incertidumbres que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material de los presentes estados financieros consolidados se incluye en las siguientes notas:

- Nota 6.2 – Instrumentos financieros, en relación con la determinación de los valores razonables de activos financieros Nivel 2 y 3.
- Notas 6.3 y 7 – Deterioro de activos financieros, con relación a la determinación de las pérdidas crediticias esperadas
- Notas 9.3 y 9.4 – Propiedades de inversión y Activos no corrientes mantenidos para la venta, en lo relacionado con la determinación de sus valores razonables
- Nota 10 – Impuesto a las ganancias, en relación con la disponibilidad de futuras ganancias gravables contra las cuales pueden ser usados los activos por impuesto diferido.
- Nota 12 – Provisiones, en especial en lo relacionado con la determinación de la provisión para juicios.

##### **4.3. Mediciones a valor razonable**

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o que se pagaría por transferir una deuda en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de la medición.

Cuando está disponible, el Grupo mide el valor razonable de un instrumento financiero usando la cotización que surge de un mercado activo. Se considera que un mercado es activo si existen transacciones con la suficiente frecuencia y volumen para proveer información sobre precios en forma continuada.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA Tº 2 Fº 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA Tº 383 Fº 244

Si no se cuenta con un precio de cotización en un mercado activo, entonces el Grupo utiliza técnicas de valuación que maximiza el uso de datos de mercado relevantes y minimiza el uso de datos no observables. La elección de la técnica de valuación incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración a los efectos de fijar el precio de la transacción.

Los valores razonables se categorizan en diferentes niveles en la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada usados en las técnicas de medición, como sigue:

- Nivel 1: cotizaciones en mercados activos (sin ajustar) para instrumentos idénticos.
- Nivel 2: modelos de valuación que utilizan datos observables de mercado como datos de entrada significativos.
- Nivel 3: modelos de valuación que utilizan datos no observables de mercado como datos de entrada significativos.

## 5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se detallan a continuación los componentes del efectivo:

	30/09/2022	31/12/2021
Efectivo	5.354.883	8.230.520
Entidades financieras y corresponsales	14.699.741	21.847.666
Otros	294.630	-
<b>Total de Efectivo</b>	<b>20.349.254</b>	<b>30.078.186</b>

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 30 de septiembre de 2022 y 30 de septiembre de 2021:

	Saldo al 31/12/2021	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/09/2022
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	33.767.660	3.835.721	(17.170.777)	(4.552.119)	15.880.485
Financiamientos recibidos del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	476.491	30.481.971	(30.710.456)	(1.324)	246.682
<b>Total</b>	<b>34.244.151</b>	<b>34.317.692</b>	<b>(47.881.233)</b>	<b>(4.553.443)</b>	<b>16.127.167</b>

	Saldo al 31/12/2020	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/09/2021
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	48.848.010	1.306.697	(11.355.010)	(2.327.549)	36.472.148
Financiamientos recibidos del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	212.027	7.888.592	(8.989.216)	1.287.829	399.232
<b>Total</b>	<b>49.060.037</b>	<b>9.195.289</b>	<b>(20.344.226)</b>	<b>(1.039.720)</b>	<b>36.871.380</b>

(1) Incluye recpam, intereses y diferencia de cotización.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 6.1. Operaciones de pase

De acuerdo con los principios de baja en cuentas de la NIIF 9, estas operaciones se consideran como financiamientos con garantía y, por tanto, las registraciones se realizan de la siguiente forma:

#### Pases Activos

Las financiamientos otorgadas instrumentadas mediante pases activos se registrarán en el rubro "Operaciones de pase" del activo, junto con los intereses devengados a cobrar. Los activos subyacentes recibidos por las operaciones de pases activos se registrarán en partidas fuera de balance. En estas cuentas se muestra al cierre de cada mes los valores nominales de las operaciones vigentes medidos a valor razonable.

#### Pases Pasivos

Las financiamientos recibidas instrumentadas mediante pases pasivos se registrarán en el rubro "Operaciones de pase" del pasivo, junto con los intereses devengados a pagar. En estas operaciones, cuando el receptor del activo subyacente obtiene el derecho a venderlo o pignorararlo, éste se reclasificará al rubro "Activos financieros entregados en garantía". A fin de cada mes, estos activos se miden de acuerdo con la categoría que poseían antes de la operación de pase, y los resultados se registrarán en las cuentas que correspondan según el tipo de activo.

En los rubros "Operaciones de pase" del activo y del pasivo se exponen los valores originalmente pactados más las primas devengadas de los pases activos y pasivos, respectivamente. Los valores nominales de las especies afectadas a operaciones de pase, son los siguientes:

<b>Activos</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Pases activos (a)	38.868.888	357.235.929
Pases pasivos (b)	-	52.915

(a) registrados en Partidas Fuera de Balance.

(b) registrados en el rubro "Activos financieros entregados en garantía". Ver Nota 26.2.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 6.2. Valor razonable de instrumentos financieros

### Jerarquía de valor razonables de instrumentos financieros medidos a valor razonable

La jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos medidos a valor razonable ("VR") al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación

<b>Cartera de instrumentos al 30/09/2022</b>	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>121.581.385</b>	<b>39.346.273</b>	<b>82.235.112</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	117.538.176	35.618.359	81.919.817	-
Instrumentos derivados	197.037	-	197.037	-
Otros activos financieros	3.166.437	3.166.437	-	-
Activos financieros entregados en garantía	6.743	6.743	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	672.992	554.734	118.258	-
<b>Pasivos</b>	<b>(1.574.903)</b>	<b>(1.574.903)</b>	-	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(1.574.903)	(1.574.903)	-	-

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2021</b>	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>50.013.562</b>	<b>8.986.523</b>	<b>41.027.039</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	45.779.798	5.322.263	40.457.535	-
Instrumentos derivados	481.959	-	481.959	-
Otros activos financieros	2.926.767	2.926.767	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	825.038	737.493	87.545	-
<b>Pasivos</b>	<b>(1.020.364)</b>	<b>(991.583)</b>	<b>(28.781)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(991.583)	(991.583)	-	-
Instrumentos derivados	(28.781)	-	(28.781)	-

El Grupo monitorea la disponibilidad de información de mercado para evaluar la clasificación de los instrumentos financieros en las distintas jerarquías de valor razonable, así como la consecuente determinación de transferencias entre niveles a cada cierre.

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no ha registrado transferencias entre niveles.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Valor Razonable de instrumentos financieros no medidos a valor razonable**

Adicionalmente, se detalla a continuación la diferencia entre el valor en libros y el valor razonable de los principales activos y pasivos que se registran a costo amortizado

<b>Cartera de instrumentos al 30/09/2022</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR total</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	20.349.254	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	36.404.310	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	4.314.111	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	65.880.691	62.465.106	-	62.465.106	-
Otros Títulos de Deuda	22.546.730	22.175.896	318.518	21.857.378	-
Activos financieros entregados en garantía	8.202.757	5.324.816	5.324.816	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(212.549.327)	(209.080.506)	-	(209.080.506)	-
Otros pasivos financieros	(17.500.793)	(17.558.861)	-	(17.558.861)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(246.682)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(15.880.485)	(13.461.957)	-	(13.461.957)	-

(\*) El valor razonable de los instrumentos se considera similar a su valor contable.

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2021</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR total</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	30.078.186	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	320.870.494	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	4.743.257	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	87.040.986	85.429.272	-	85.429.272	-
Otros títulos de deuda	48.085.143	46.390.115	1.748.404	44.641.711	-
Activos financieros entregados en garantía	7.888.354	(*)	-	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(480.436.783)	(478.576.687)	-	(478.576.687)	-
Operaciones de pase	(47.283)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(16.605.643)	(16.019.573)	-	(16.019.573)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(476.491)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(33.767.660)	(30.482.489)	-	(30.482.489)	-

(\*) El valor razonable de los instrumentos se considera similar a su valor contable.

**Técnicas de Valuación**

Las técnicas aplicadas por la entidad en la determinación de los valores razonables de instrumentos financieros sujetos a la NIIF 13, maximizan el uso de información observable y disponible a la fecha de estimación, con el objetivo de obtener un precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Al medir el valor razonable de un activo o pasivo concreto se tiene en cuenta las características particulares de la tenencia, de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta a la hora de fijar un precio a la fecha de emisión, incluyendo:

- Las condiciones y localización del activo o pasivo
- El mercado principal (o más ventajoso) para el activo o pasivo
- Restricciones sobre la venta o uso del activo o pasivo

El mismo no se ajusta por costos de la transacción, ya que los mismos no son una característica de un activo o pasivo, sino que los mismos son específicos de la transacción y los medios para llevarla a cabo.

Las técnicas aplicadas en la valuación razonable de las especies reflejadas en los estados financieros al 30 de septiembre de 2022 se resumen en:

- Valuación a precio de mercado de un activo o pasivo idéntico observable a la fecha de estimación o hasta 5 ruedas previas, en un mercado representativo.
- Valuación a precio de mercado de un activo o pasivo de similares características observable a la fecha de estimación o hasta 5 ruedas previas, en un mercado representativo
- Valuación según modelo, basada en el valor actual del flujo de fondos proyectado del activo o pasivo, a partir de las condiciones contractuales, tomando como referencia las tasas de interés o curvas de rendimientos implícitas de activos o pasivos de similares características, observables a la fecha de estimación o hasta 5 ruedas previas, en un mercado representativo.

Dependiendo del tipo de dato de entrada del modelo de valuación, las cotizaciones serán clasificadas en los siguientes niveles:

• Nivel 1: Valores razonables estimados a partir de precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos a los que la entidad puede acceder a la fecha de estimación, considerando que los mismos proporcionan una evidencia fiable del valor razonable. Incluso si un volumen de negociación diario normal de mercado no es suficiente para absorber la cantidad mantenida y la colocación de órdenes para vender la posición en una sola transacción pueden afectar al precio.

• Nivel 2: Valores razonables, estimados a partir de datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 2 podrán incluir los siguientes elementos:

- Precios cotizados para activos o pasivos similares, en mercados que son o no activos.
- Datos que no son precios, pero si son observables, tales como:
  - Tasas de interés, curvas de rendimiento observables
  - Volatilidades implícitas
  - Diferencias de crédito
- Datos de entrada corroborados por el mercado

Actualmente el Grupo orienta sus modelos a la utilización de curvas de rendimiento de instrumentos de referencia agrupados por moneda y calidad del emisor, las cuales son utilizadas para descontar el flujo de fondos de las especies que requieren un valor razonable estimado por Nivel 2.

Al 30 de septiembre de 2022 se han construido 2 curvas de rendimiento: una de títulos soberanos en pesos, otra de títulos soberanos ajustables por CER (curva de tasas reales). Los títulos tomados como referencia han demostrado contar con

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



cotizaciones frecuentes durante los últimos meses, permitiendo concluir que los mismos reflejan razonablemente las expectativas de los participantes del mercado.

Asimismo, se han utilizado la tasa de política monetaria, para valuar aquellas letras del BCRA que no cuenten con una cotización de referencia a la fecha de estimación y una tasa promedio de emisiones privadas en dólares, para valuar activos de emisión privada atados a dicha moneda.

•Nivel 3: Valores razonables estimados a partir de datos de entrada no observables en mercados activos y representativos.

### 6.3. Previsión para pérdidas crediticias esperadas

A continuación, se detallan los movimientos de las provisiones por incobrabilidad del período:

	<b>30/09/2022</b>
<b>Saldo inicial (Anexo R)</b>	<b>12.513.251</b>
Cargo por incobrabilidad BHSA (*)	2.050.881
Cargo por incobrabilidad BACS (**)	16.946
Provisiones desafectadas (Nota 18)	(110.094)
Bajas contables	(11.188.438)
RECPAM (Anexo R)	(4.978.482)
Otras variaciones	5.021.232
<b>Saldo final (Anexo R)</b>	<b>3.325.296</b>

(\*) El cargo por incobrabilidad del Banco está calculado por pérdida crediticia esperada.

(\*\*) El cargo por incobrabilidad de BACS se determinan en función a las normas sobre "Provisiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" de la sección VIII de las normas de Liquidez y Solvencia del BCRA (LISOL).

### Máxima exposición al riesgo de crédito

A continuación, se presenta un análisis de la exposición al riesgo de crédito de los instrumentos financieros para los cuales se reconocieron provisiones por pérdidas crediticias esperadas. El importe bruto en libros de los activos financieros incluidos en el cuadro adjunto representa la máxima exposición al riesgo de crédito de dichos activos.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Cartera Consumo – Total activa	30/09/2022				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
<b>Hipotecarios</b>					<b>14.311.434</b>
0	12.313.130	138.208	-	-	12.451.338
1 - 30	1.122.283	34.921	-	-	1.157.204
31 - 90	-	297.222	-	-	297.222
91 +	-	82.775	-	-	82.775
Default	-	-	322.895	-	322.895
<b>Personales</b>					<b>5.926.961</b>
0	4.441.534	1.607	-	473.167	4.916.308
1 - 30	356.226	269.902	-	73.797	699.925
31 - 90	-	133.886	-	33.485	167.371
Default	-	-	143.357	-	143.357
<b>Tarjetas de crédito</b>					<b>24.459.344</b>
0	23.527.120	152.506	-	-	23.679.626
1 - 30	236.882	224.612	-	-	461.494
31 - 90	-	122.118	-	-	122.118
Default	-	-	196.106	-	196.106
<b>Otros</b>					<b>38.899.478</b>
0	38.382.765	464.274	9.299	-	38.856.338
1 - 30	9.862	2.594	-	-	12.456
31 - 90	-	7.461	-	-	7.461
Default	-	16.073	7.150	-	23.223
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>80.389.802</b>	<b>1.948.159</b>	<b>678.807</b>	<b>580.449</b>	<b>83.597.217</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	<b>(1.009.208)</b>	<b>(543.485)</b>	<b>(526.023)</b>	<b>(134.538)</b>	<b>(2.213.254)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>79.380.594</b>	<b>1.404.674</b>	<b>152.784</b>	<b>445.911</b>	<b>81.383.963</b>

Cartera Corporativa (*) – Total activa	30/09/2022				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	39.821.593	-	461.442	-	40.283.035
1 - 30	29.603	-	-	-	29.603
31 - 90	5	63	7	-	75
91 +	-	-	1.562.248	-	1.562.248
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>39.851.201</b>	<b>63</b>	<b>2.023.697</b>	<b>-</b>	<b>41.874.961</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	<b>(540.151)</b>	<b>(1)</b>	<b>(333.249)</b>	<b>-</b>	<b>(873.401)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>39.311.050</b>	<b>62</b>	<b>1.690.448</b>	<b>-</b>	<b>41.001.560</b>

(\*) Incluye adelantos, documentos, préstamos hipotecarios, préstamos prendarios, arrendamientos financieros y otros.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Cartera Pyme – Total activa	30/09/2022				Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime			
<b>Días de morosidad</b>						
0	11.391.717	16.915	4.605	-	11.413.237	
1 - 30	107.340	20.096	549	-	127.985	
31 - 90	-	1.495	11	-	1.506	
91 +	-	-	60.481	-	60.481	
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>11.499.057</b>	<b>38.506</b>	<b>65.646</b>	-	<b>11.603.209</b>	
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(189.511)	(257)	(48.873)	-	(238.641)	
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>11.309.546</b>	<b>38.249</b>	<b>16.773</b>	-	<b>11.364.568</b>	

### Garantías y otras mejoras de crédito

Una garantía es un instrumento por el cual el deudor (cliente del Grupo) o un tercero se comprometen, en caso de default de la obligación contraída, a ofrecerse como respaldo para su pago. El Grupo acepta una garantía para tener mayor seguridad de pago cuando un cliente solicita un crédito o le otorga un producto que requiere una alta calificación crediticia, que el cliente no posee.

De acuerdo con lo establecido por el Texto Ordenado de Garantías del BCRA las garantías recibidas se clasifican en:

- Preferidas “A” (autoliquidables).
- Preferidas “B” (reales: hipotecas y prendas).
- Restantes garantías (fianzas y avales).

El Grupo, para la gestión de las garantías, cuenta con un área específica dedicada a la revisión del cumplimiento legal y correcta instrumentación de las garantías recibidas; incluyendo textos, firmas y facultades, así como el registro de las garantías dentro de sistemas internos. Los principales activos admitidos como garantía por el Grupo son los siguientes: inmuebles, automotores, fianzas, avales, fondos líquidos, cartas de crédito stand by, garantías de Sociedades de Garantías Recíprocas (“SGR”). En función al tipo de garantías, los garantes pueden ser personas físicas o jurídicas (en el caso de hipotecas, prendas, fianzas, avales y fondos líquidos) y Entidades Financieras de primer nivel internacional (para el caso de cartas de crédito stand by).

El Grupo monitorea las garantías relacionadas con activos financieros considerados créditos deteriorados dado que resulta más probable que deba ejecutarse dicha garantía para mitigar las pérdidas crediticias potenciales.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

A continuación, se exponen los saldos contables y valores de garantías recibidas al 30 de septiembre de 2022:

<b>Créditos deteriorados</b>	<b>Exposición bruta</b>	<b>Previsión por riesgo de incobrabilidad</b>	<b>Valor de libros</b>	<b>Valor razonable de la garantía</b>
Adelantos	5.338	4.408	930	-
Documentos	938	750	188	-
Hipotecarios	326.698	281.038	45.660	625.001
Personales	723.806	243.911	479.895	-
Tarjetas de Crédito	196.105	129.957	66.148	-
Arrendamientos Financieros	54	5	49	38
Call a empresas	151.163	113.372	37.791	-
Otros	1.944.497	269.242	1.675.255	6.058.387
<b>Total de créditos deteriorados</b>	<b>3.348.599</b>	<b>1.042.683</b>	<b>2.305.916</b>	<b>6.683.426</b>

### Previsión por riesgo de crédito

La previsión por riesgo de crédito reconocida en el período se ve afectada por una variedad de factores que pueden ser clasificados en dos grandes grupos:

Cambios en la exposición dentro de cada Etapa:

- Producto de la originación de nuevos instrumentos financieros, así como también aquellos dados de baja en el ejercicio (Amortización de créditos y baja de productos de Cuentas Corrientes y Tarjetas), generando asignaciones adicionales o desafectaciones reconocidas durante el período/ejercicio;
- Ajustes de las exposiciones producto del alza de la UVA o el tipo de cambio del dólar;
- Impactos debidos al paso del tiempo como consecuencia de la actualización del valor presente;
- Transferencias entre Etapas, producto de variaciones en la percepción del riesgo de crédito de los instrumentos y el consiguiente "aumento" (o "disminución") entre las pérdidas crediticias esperadas ("PCE") a 12 meses y Lifetime.

Cambios en la metodología de cálculo y sus parámetros en el período, derivados de la actualización periódica de los inputs y el mantenimiento de los modelos:

- Impactos en la medición de PCE debido a cambios realizados en modelos y supuestos;
- Cambios en la PCE originados en la recalibración de los principales parámetros de los modelos:
  - Probabilidad de Default ("PD")
  - Pérdida dado el Default ("LGD" por sus siglas en inglés)
  - Exposición a Default ("EAD" por sus siglas en inglés) / Factor de conversión crediticia ("CCF" por sus siglas en inglés)
- Ajustes de las proyecciones macroeconómicas utilizadas en los modelos prospectivos

A continuación, se exponen las variaciones observadas en las provisiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>536.423</b>	<b>259.308</b>	<b>524.290</b>	<b>190.608</b>	<b>1.510.629</b>
Ajuste por inflación	354.431	171.334	346.419	125.939	998.123
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	187.718	53.486	28.401	15.545	285.150
Cambios en PDs/LGDs/EADs	46.658	(252.393)	(111.561)	(118.524)	(435.820)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	17.362	41.352	46.742	6.186	111.642
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	337.714	-	-	337.714
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	146.550	-	146.550
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(52.033)	-	-	-	(52.033)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(24.406)	-	-	-	(24.406)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	62.855	-	62.855
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	13	-	-	13
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>529.730</b>	<b>351.506</b>	<b>519.406</b>	<b>29.146</b>	<b>1.429.788</b>
Bajas contables	(56.945)	(67.329)	(517.673)	(85.216)	(727.163)
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2022</b>	<b>1.009.208</b>	<b>543.485</b>	<b>526.023</b>	<b>134.538</b>	<b>2.213.254</b>

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>116.766</b>	<b>17.233</b>	<b>5.819.545</b>	<b>-</b>	<b>5.953.544</b>
Ajuste por inflación	77.151	11.363	3.845.200	-	3.933.714
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	40.946	-	72	-	41.018
Cambios en PDs/LGDs/EADs	246.854	(28.595)	531.389	-	749.648
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	58.434	-	598.249	-	656.683
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	69	-	69
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>423.385</b>	<b>(17.232)</b>	<b>4.974.979</b>	<b>-</b>	<b>5.381.132</b>
Bajas contables	-	-	(10.461.275)	-	(10.461.275)
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2022</b>	<b>540.151</b>	<b>1</b>	<b>333.249</b>	<b>-</b>	<b>873.401</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>28.549</b>	<b>4</b>	<b>42.043</b>	-	<b>70.596</b>
Ajuste por inflación	18.863	3	27.779	-	46.645
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	36.568	94	347	-	37.009
Cambios en PDs/LGDs/EADs	105.530	30	(86.431)	-	19.129
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	1	-	65.010	-	65.011
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	135	-	-	135
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	97	-	97
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	28	-	28
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(9)	-	-	(9)
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>160.962</b>	<b>253</b>	<b>6.830</b>	-	<b>168.045</b>
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2022</b>	<b>189.511</b>	<b>257</b>	<b>48.873</b>	-	<b>238.641</b>

#### Política de baja en balance (fallidos)

El Grupo da de baja en balance los activos financieros, en su totalidad o en parte, cuando ha agotado todos los esfuerzos de recuperación y ha concluido que no hay expectativas razonables de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen (i) el cese de la actividad de ejecución y (ii) cuando el método de recuperación del Grupo está dado por la ejecución de la garantía y el valor de la garantía es tal que no hay una expectativa razonable de recuperación total.

El Grupo puede dar de baja en balance los activos financieros que aún están sujetos a actividades de ejecución. Los montos contractuales pendientes de cobro de dichos activos dados de baja durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 ascienden a 11.188.438. El Grupo busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad, pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total.

	30/09/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>10.374.125</b>
Altas por desactivaciones del período	11.188.438
Bajas por cobros	(464.963)
Baja por incorporación al activo	(97.952)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	(5.955.120)
<b>Saldo final</b>	<b>15.044.528</b>

## 7. PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES

A partir del 1 de enero de 2020, el Grupo comenzó a aplicar las disposiciones en materia de deterioro de activos financieros, contenidas en el punto 5.5 de la NIIF 9, con la excepción de los instrumentos de deuda del Sector Público no Financiero, los cuales fueron excluidos transitoriamente del alcance de dichas disposiciones. Asimismo, el BCRA mediante

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

la Comunicación "A" 7427 estableció la postergación de la aplicación del punto 5.5 de la NIIF 9 hasta el 1 de enero de 2023, para las Entidades Financieras del Grupo "C" que no sean sucursales o subsidiarias de bancos del exterior calificados como sistémicamente importantes, tal como es el caso de la sociedad controlada BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., por lo tanto las provisiones por incobrabilidad de BACS se determinan en función a las normas contables del BCRA.

Los créditos de las carteras de préstamos para consumo totalmente provisionados de acuerdo al marco normativo del BCRA, son dados de baja del activo del Grupo dentro de los 30 días.

Los saldos de préstamos y otras financiaciones corresponden a:

	30/09/2022	31/12/2021
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>306.684</b>	<b>799.697</b>
Interfinancieros - call otorgados	-	-
Otras financiaciones a entidades financieras locales	302.529	799.750
Intereses, ajustes y diferencias de cotización devengadas a cobrar	4.198	336
Provisiones por incobrabilidad (Anexo R)	(43)	(389)
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>65.574.000</b>	<b>86.241.282</b>
Adelantos	1.141.421	695.803
Documentos	7.281.710	9.451.851
Hipotecarios	14.520.315	17.445.195
Prendarios	38.615	67.112
Personales	5.926.961	7.444.747
Tarjetas de crédito	24.459.344	35.106.215
Arrendamientos financieros	668.271	136.707
Préstamos al personal	711.719	794.810
Cobros no aplicados	(19.909)	(15.139)
Otros	13.008.836	25.716.055
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	1.520.150	2.534.796
Intereses documentados	(747.668)	(953.948)
Provisiones por incobrabilidad (Anexo R)	(2.935.765)	(12.182.922)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>65.880.691</b>	<b>87.040.986</b>

#### Línea de financiamiento para la inversión productiva de MiPyME

Mediante la Comunicación "A" 7140 de fecha 15 de octubre de 2020, el BCRA estableció una línea de financiamiento para la inversión productiva de micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs) destinada a proyectos de inversión para la adquisición de bienes de capital y/o a la construcción de instalaciones necesarias para la producción de bienes y/o servicios y la comercialización de bienes y/o servicios, a la financiación de capital de trabajo, al descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos y a otras financiaciones elegibles especiales admitidas por la normativa aplicable. Las financiaciones deben ser otorgadas en el marco de los Cupos 2020, 2021, 2021/2022 y 2022 cuyas condiciones se detallan a continuación:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

	<b>Cupo 2020</b>	<b>Cupo 2021</b>	<b>Cupo 2021/2022</b>	<b>Cupo 2022</b>	<b>Cupo 2022/2023</b>
Monto a destinar	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2020	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de marzo de 2021	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2021	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de marzo de 2022	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2022
Cómputo de aplicaciones	Entre el 16/10/2020 y el 31/03/2021	Entre el 1/04/2021 y el 30/09/2021	Entre el 1/10/2021 y el 31/03/2022	Entre el 1/04/2022 y el 30/09/2022	Entre el 1/10/2022 y el 31/03/2023
Moneda	Pesos				
Plazo mínimo	Las financiaciones deben tener, al momento del desembolso, un plazo promedio igual o superior a 24 meses, sin que el plazo total sea inferior a 36 meses. Las operaciones destinadas a financiación de capital de trabajo, descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos no tendrán plazo mínimo;				
Tasa de interés máxima	La tasa de interés será de hasta el 64,5% nominal anual fija para el destino de proyectos de inversión y hasta el 74,50% nominal anual fija para los otros destinos.				

Al 30 de septiembre de 2022, el total desembolsado por el Banco bajo el Cupo 2022 asciende a 26.319.027 y el promedio simple de los saldos diarios de las financiaciones vigentes entre el 1 de abril de 2022 y el 30 de septiembre de 2022 asciende a 11.133.822.

En el marco de esta normativa el monto total a desembolsar por parte del Banco en relación al Cupo 2022/2023 (desde 1 de octubre de 2022 hasta el 31 de marzo de 2023) asciende a 11.928.021 según Comunicación "B" 12424.

## 8. TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS

El Grupo ha realizado transferencias de activos financieros que se describen en la nota 26.3. En la adopción inicial de NIIF, los criterios de baja contable de activos financieros de la NIIF 9 se aplicaron de manera prospectiva para transacciones ocurridas con posterioridad a la fecha de transición a NIIF (1° de enero de 2017).

A continuación, se detallan las transferencias de activos financieros a fideicomisos financieros al 30 de septiembre de 2022 que no cumplen con los requisitos para su baja y, en consecuencia, el Grupo sigue reconociendo el activo transferido y un pasivo financiero por la contraprestación recibida:

Emisor	Fideicomiso financiero	Fecha constitución	Valor de Deuda fiduciaria inicial		Extinción estimada de la serie
			Tipo	Cantidad (en miles)	
BHSA	CHA UVA Serie I	Abr-18	A	8.645 UVA	Oct-24
			B	5.763 UVA	Abr-28
			CP	4.802 UVA	May-32

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244



## 9. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS

### 9.1. Propiedad y equipo

Los movimientos en propiedad y equipo para el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron los siguientes:

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Deterioro	Depreciación			Valor residual	
					Acumulada	Bajas	Del período	Al 30/09/22	Al 31/12/21
- Inmuebles	11.190.122	-	-	(164.262)	(942.757)	-	(183.484)	9.899.619	10.247.365
- Mobiliario e Instalaciones	2.539.028	21.057	(1.339)	-	(2.027.932)	-	(108.164)	422.650	511.096
- Máquinas y equipos	11.767.594	153.047	-	-	(11.251.104)	-	(268.931)	400.606	516.490
- Vehículos	5.757	307	(307)	-	(5.757)	-	-	-	-
- Diversos	354.018	5.750	-	-	(335.115)	-	(8.351)	16.302	18.903
- Derecho de uso de muebles arrendados	238.023	-	-	-	(216.007)	-	(11.033)	10.983	22.016
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	2.049.962	168.936	(11.954)	-	(1.447.803)	-	(307.948)	451.193	602.159
<b>Total propiedad y equipo</b>	<b>28.144.504</b>	<b>349.097</b>	<b>(13.600)</b>	<b>(164.262)</b>	<b>(16.226.475)</b>	<b>-</b>	<b>(887.911)</b>	<b>11.201.353</b>	<b>11.918.029</b>

### Información adicional

	Método de depreciación	Vida útil (en años)
- Inmuebles	Lineal	Máximo 50
- Mobiliario e Instalaciones	Lineal	10
- Máquinas y equipos	Lineal	Máquinas: 5 Equipos: 3
- Vehículos	Lineal	5
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	Lineal	En el plazo de cada contrato de arrendamiento
- Derecho de uso de muebles arrendados	Lineal	En el plazo de cada contrato de arrendamiento
- Diversos	Lineal	5

### Derecho de uso por arrendamientos

A continuación, se detallan los importes correspondientes a aquellos arrendamientos en los cuales el Grupo actúa como arrendatario:

- (i) Montos reconocidos en el estado de situación financiera:

*Derechos de uso:*

Muebles	30/09/2022	31/12/2021
Valor de origen al inicio del ejercicio	238.023	238.023
Depreciación acumulada	(227.040)	(216.007)
	<b>10.983</b>	<b>22.016</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

<b>Inmuebles</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	2.049.962	1.771.616
Altas del período / ejercicio	168.936	301.880
Bajas del período / ejercicio	(11.954)	(23.534)
Depreciación acumulada	(1.755.751)	(1.447.803)
	<b>451.193</b>	<b>602.159</b>

*Pasivo a pagar por arrendamientos:*

<b>Muebles</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Hasta un año	16.054	17.723
Entre uno y cinco años	-	11.808
	<b>16.054</b>	<b>29.531</b>

<b>Inmuebles</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Hasta un año	193.525	283.578
Entre uno y cinco años	166.846	346.429
	<b>360.371</b>	<b>630.007</b>

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
Depreciación de derechos de uso	318.981	380.307
Intereses sobre pasivos por arrendamientos	235.356	301.506
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	65.371	67.820

## 9.2. Activos intangibles

Los cambios en activos intangibles, que incluyen gastos de desarrollo de sistemas propios, para el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron los siguientes:

	<b>30/09/2022</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>637.344</b>
Incrementos por desarrollo	140.532
Cargo por amortización (1)	(253.977)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>523.899</b>
Costo	5.844.453
Amortización acumulada	(5.320.554)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>523.899</b>

(1) Las amortizaciones del período se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes".

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

### 9.3. Otros activos no financieros

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

Otros activos no financieros	30/09/2022	31/12/2021
Propiedades de inversión	1.481.711	1.790.769
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	459.011	101.612
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	217.677	232.160
Otros anticipos	356.253	303.104
Otros bienes diversos	86.872	141.285
<b>Total</b>	<b>2.601.524</b>	<b>2.568.930</b>

#### Propiedades de inversión

Para todas las propiedades de inversión, el valor razonable está basado en tasaciones realizadas por las empresas Tinsa, Sageo, Serinco y Favereau Tasaciones, peritos expertos independientes con capacidad profesional reconocida y experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión (valor razonable de nivel 3). Los cambios en el valor razonable son reconocidos en resultados.

La valuación se realizó aplicando el enfoque de mercado, por el cual se consideraron precios de mercado por metro cuadrado de construcción de inmuebles similares y las características propias del inmueble a ser tasado, como antigüedad, estado de conservación, mantenimiento y calidad de construcción.

Los movimientos de las propiedades de inversión para el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron los siguientes:

	30/09/2022
	Inmuebles alquilados
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	1.790.769
Pérdida neta por medición a valor razonable (Nota 18)	(309.058)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>1.481.711</b>

Las cifras incluidas en el resultado del período por Propiedades de Inversión son las siguientes:

	30/09/2022	30/09/2021
Ingresos derivados de rentas	16.675	15.845
Gastos directos de operación de propiedades	(729)	(857)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2022 y 2021 asciende a una ganancia de 15.946 y 14.988, respectivamente, y se reconocen en los rubros "Otros ingresos operativos", "Gastos de administración" y "Otros gastos operativos" en el estado de resultados.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

#### 9.4. Activos no corrientes mantenidos para la venta

El día 20 de abril de 2016 el Banco adquirió mediante subasta pública del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el inmueble de Carlos Pellegrini 211, conocido como “Edificio del Plata”, a los fines de establecer una sucursal y oficinas corporativas.

Con fecha 28 de septiembre de 2018, el Directorio del Banco aprobó discontinuar la inversión en plan constructivo de la nueva sede corporativa, cambiando el destino previsto para el inmueble correspondiente al Edificio del Plata.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el mencionado inmueble se encuentra clasificado como “Activo no corriente mantenido para la venta” (NIIF 5) y sujeto a un plan de venta elaborado por la Gerencia de Área Desarrollo Integral de Vivienda.

Al 31 de diciembre de 2021 ha sido valuado al menor valor entre el contable y su valor razonable menos gastos de venta, ascendiendo el valor en libros 13.633.647.

Al 30 de septiembre de 2022, ha sido valuado en 8.209.405, de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021, por la cual instruyó interrumpir las revaluaciones periódicos proyectadas del inmueble desde junio de 2021 (inclusive) en adelante. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un valor de 12.514.838. Al cierre del presente período se cumplen los requisitos necesarios para que el mismo sea clasificado como mantenido para la venta.

El valor razonable del inmueble a cada fecha de medición es determinado en base a tasaciones realizadas por expertos valuadores independientes contratados externamente para la valuación. Estos expertos valuadores actúan como asesores del Directorio y deben cumplir con las condiciones de conocimiento del mercado, reputación, independencia y estándares profesionales adecuados.

#### 9.5. Otros pasivos no financieros

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

<b>Otros pasivos no financieros</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Acreedores varios	2.496.510	3.614.252
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	3.708.082	2.929.373
Otros impuestos a pagar	1.121.228	1.786.237
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar	613.278	509.125
Retenciones y percepciones a pagar	1.087.599	1.163.204
Beneficios al personal a pagar	91.880	129.537
Programa de fidelización de clientes	89.871	75.794
Beneficios por Terminación a pagar	504.102	561.062
Dividendos a pagar	575	955
<b>Total</b>	<b>9.713.125</b>	<b>10.769.539</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La composición del rubro “Activos por impuesto a las ganancias corriente”, es la siguiente:

Activos por impuesto a las ganancias corriente	30/09/2022	31/12/2021
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	330.799	549.370
Anticipos por impuesto a las ganancias	612.598	1.045.334
<b>Total</b>	<b>943.397</b>	<b>1.594.704</b>

(\*) A continuación se detalla la composición y vencimiento de los créditos fiscales:

Período	Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta	
	Impuesto determinado	Período fiscal de prescripción
2012	897	2022
2015	41	2025
2016	81.835	2026
2017	106.128	2027
2018	138.099	2028
2019	3.799	2029
	<b>330.799</b>	

La composición del (cargo) /beneficio por impuesto a las ganancias, es la siguiente:

	30/09/2022	30/09/2021
Impuesto a las ganancias corriente	(552.337)	(800.855)
Impuesto a las ganancias - método diferido - (Cargo) / Beneficio	(4.886.244)	3.999.584
Cargo por previsión por desvalorización del activo diferido neto	-	(1.827.342)
<b>Total (Cargo) / Beneficio por impuesto a las ganancias</b>	<b>(5.438.581)</b>	<b>1.371.387</b>

### Activos / (pasivos) por impuesto a las ganancias diferido

El movimiento en los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias diferido, es el siguiente:

Activo / (pasivo) neto por impuesto diferido	Saldo al 31/12/2021	Cargo imputado en resultados	Saldo al 30/09/2022
Previsión deudores incobrables	6.211.362	(2.504.726)	3.706.636
Propiedad y equipos, Propiedades de inversión y mantenidos para la venta	(6.485.387)	(205.711)	(6.691.098)
Valuación moneda extranjera	(19.655)	7.763	(11.892)
Provisiones	404.204	79.441	483.645
Valuación instrumentos financieros	551.972	(1.058.834)	(506.862)
Ajuste por inflación impositivo	2.233.337	(1.160.433)	1.072.904
Quebrantos impositivos	452.554	(10.914)	441.640
Otros	(55.644)	(32.830)	(88.474)
<b>Total del activo / (pasivo) neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>3.292.743</b>	<b>(4.886.244)</b>	<b>(1.593.501)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

A continuación, se detallan los años de generación y prescripción de los quebrantos impositivos reconocidos contablemente:

Período de generación	Saldo al 30/09/2022	Período de prescripción
2021	331.943	2026
2022	109.697	2027
<b>Total</b>	<b>441.640</b>	

Según el análisis realizado por el Grupo, se considera que los activos detallados con anterioridad, cumplen los requisitos para considerarlos recuperables y de esta forma realizar el reconocimiento correspondiente.

### **Tasa del impuesto a las ganancias**

La Ley N° 27.430, modificada con posterioridad por la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública (la "Ley de Emergencia Pública"), estableció las siguientes tasas del impuesto a las ganancias:

- 30% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y al 25% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir de 2022; y
- los dividendos distribuidos a personas humanas y beneficiarios del exterior a partir de los ejercicios indicados estarán gravados con una tasa del 7% y 13%, respectivamente.

Posteriormente, la Ley N° 27.630 promulgada el 16 de junio de 2021, dejó sin efecto la reducción generalizada de las alícuotas explicadas anteriormente, e introdujo un sistema de alícuotas por escalas que estuvo vigente para el ejercicio iniciado a partir del 1° de enero de 2021.

La AFIP en su Resolución General N° 5158, estableció las escalas y alícuotas vigentes a partir del 1° de enero de 2022, como sigue:

Ganancia neta imponible acumulada		Importe a pagar	Más el %	Sobre el excedente
Más de	A			
-	7.605	-	25%	-
7.605	76.049	1.901	30%	7.605
76.049	en adelante	22.435	35%	76.049

Los montos previstos en esta escala se ajustarán anualmente, en función de la variación del IPC medidas a octubre de cada año.

Asimismo, quedó unificada en el 7% la tasa aplicable a los dividendos sobre utilidades generadas en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

Como consecuencia de la modificación mencionada, al 30 de septiembre de 2022 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera esté en vigencia cuando las diferencias temporarias vayan a revertirse.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 11. OBLIGACIONES NEGOCIABLES EMITIDAS

A continuación, se detallan las emisiones de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en acciones, del Grupo:

	Valor emitido (En miles)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual	30/09/2022	31/12/2021
<b>Banco Hipotecario S.A. (1)</b>						
XLVIII	\$6.300.000	07/11/17	07/11/22	Badlar +4,00%	965.839	4.648.308
L	UVA23.239	14/02/18	14/02/22	4,90%	-	3.786.629
Clase III	UVA60.329	11/02/20	11/02/22	5,00%	-	9.833.614
Clase IV	US\$78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	9.490.098	10.653.383
Clase V	US\$10.000	01/10/21	07/04/23	0,00%	1.469.530	1.696.173
Clase VI	US\$15.948	04/05/22	04/05/24	0,00%	2.332.524	-
<b>BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)</b>						
Clase V	\$ 852.881	12/08/20	12/02/22	Badlar + 2,99%	-	1.070.399
Clase VI	\$1.250.000	27/05/21	27/05/22	Badlar + 4,75%	-	2.079.154
Clase VII	\$ 1.500.000	10/02/22	10/02/23	Badlar + 4,00%	1.622.494	-
<b>TOTAL</b>					<b>15.880.485</b>	<b>33.767.660</b>

(1) La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 23 de mayo de 2008, aprobó la creación de un nuevo Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables, no convertibles en acciones, con o sin garantías, por hasta el importe de US\$ 2.000.000.000 o su equivalente en pesos, el cual posteriormente fue modificado, prorrogado y ampliado en diversas oportunidades por posteriores Asambleas Generales de Accionistas y Resoluciones del Directorio. El monto vigente autorizado a emitir bajo el Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables es de hasta US\$ 1.000.000.000 o su equivalente en otras monedas.

La Oferta Pública del Programa fue autorizada por Resolución N°16.573 de fecha 24 de mayo de 2011, habiéndose aprobado la ampliación del monto del Programa por Resolución N°17.805 de fecha 9 de septiembre de 2015, la prórroga del Programa y la ampliación de su monto por Resolución N°18.145 de fecha 28 de julio de 2016 y una nueva ampliación de su monto por Resolución N°18.493 de fecha 2 de febrero de 2017, todas ellas de la CNV.

(2) El 26 de marzo de 2012, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de BACS, aprobó la creación de un Programa Global para la Emisión de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en acciones, con o sin garantía o garantizadas por terceros, subordinadas o no, por un valor nominal de hasta US\$150.000.000 y el consecuente ingreso al régimen de oferta pública para la emisión de obligaciones negociables. Con fecha 23 de enero de 2014, la CNV autorizó la oferta pública de las Obligaciones Negociables de BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., por medio de la Resolución N°17.271. Con fecha 13 de abril de 2016, la Asamblea General de Accionistas, aprobó la ampliación del monto del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables de la suma de US\$ 150.000.000 a la suma de hasta US\$ 300.000.000.

## 12. PROVISIONES

El Grupo reconoce las siguientes provisiones:

- Para juicios laborales, civiles y comerciales: se determinan en base a los informes de los abogados acerca del estado de los juicios y la estimación efectuada sobre las posibilidades de quebrantos a afrontar por el Grupo, así como en la experiencia pasada respecto a este tipo de juicios.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

- Para riesgos diversos: se constituyen para afrontar situaciones contingentes que podrían originar obligaciones para el Grupo. En la estimación de los montos se considera la probabilidad de su concreción tomando en cuenta la opinión de los asesores legales y profesionales del Grupo. Estas incluyen posibles reclamos de organismos fiscales por diversos impuestos, posibles sanciones administrativas de los organismos de control, entre otras.
- En Nota 26.6 se incluye, a requerimiento del BCRA, la totalidad de sanciones administrativas, disciplinarias y penales con sentencia judicial de primera instancia o no, que fueron aplicadas o iniciadas por el BCRA y la Unidad de Información Financiera, con independencia de si las mismas son probables, posibles o remotas.

De acuerdo a la estimación de la Gerencia, existe una probabilidad menor al 50% de que los montos de las provisiones al 30 de septiembre de 2022 deban erogarse en los próximos 12 meses.

Los movimientos de provisiones del período finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron los siguientes:

Provisiones	Saldos al 31/12/2021	Aumentos (Nota 18)	Disminuciones		Resultado Monetario generado por provisiones	Saldos al 30/09/2022
			Desafectaciones (Nota 18)	Aplicaciones		
Otros (*)	637.212	840.801	(22.851)	(217.030)	(214.731)	1.023.401
<b>Total</b>	<b>637.212</b>	<b>840.801</b>	<b>(22.851)</b>	<b>(217.030)</b>	<b>(214.731)</b>	<b>1.023.401</b>

(\*) Incluye principalmente provisiones por juicios y otros reclamos y la provisión por pérdidas crediticias esperadas correspondientes a las garantías otorgadas y los saldos no utilizados de acuerdos en cuenta corriente y tarjetas de crédito.

### 13. CAPITAL SOCIAL

Banco Hipotecario Sociedad Anónima cuenta con un capital social de 1.500.000.000, totalmente suscripto e integrado, representado por 1.500.000.000 de acciones ordinarias escriturales de valor nominal \$1 cada una, dividido en las siguientes clases:

Clase	Acciones	Valor Nominal	Capital Social
A	664.376.845	1	664.376.845
B	57.009.279	1	57.009.279
C	75.000.000	1	75.000.000
D	703.613.876	1	703.613.876
	<u>1.500.000.000</u>		<u>1.500.000.000</u>

- Clase A: otorgan 1 voto por acción. Se trata de las acciones retenidas por el Estado nacional en el proceso de privatización, posteriormente transferidas al Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional;
- Clase B: otorgan 1 voto por acción. Corresponde a las acciones del Programa de Propiedad participada instrumentado por el Decreto 2127/2012 y no pueden representar más del 5 % del capital social. Mientras las acciones Clase B representen más del 2% del capital del Banco, la asamblea de accionistas de la clase B tiene derecho a elegir un integrante del órgano de administración del Banco;

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



- Clase C: otorgan 1 voto por acción. Estas acciones no podrán representar más del 5 % del capital social y serán de libre transferencia. Mientras las acciones Clase C represente más de un 3 % del capital del Banco, la asamblea de accionistas de la clase C tiene derecho a elegir un integrante del órgano de administración del Banco;
- Clase D: mientras que las acciones clase A representen más del 42 % del capital social, las acciones clase D otorgan 3 votos por acción. Cada persona física o jurídica que pertenezca a un mismo grupo económico no podrá ser propietaria de más del cinco por ciento (5 %) del capital social. Cuando las acciones de la clase D representen por lo menos el 25 % del capital de la sociedad, su asamblea tiene derecho a elegir la mayoría de los integrantes del órgano de administración de la sociedad.

#### *Programa de Propiedad Participada*

La mencionada Ley N° 24.855 (que declaró al entonces Banco Hipotecario Nacional “sujeto a privatización” y dispuso su transformación en sociedad anónima) estableció la creación del Programa de Propiedad Participada, un mecanismo previsto por la Ley N° 23.696 para permitir a los trabajadores de una entidad sujeta a privatización, puedan adquirir al Estado acciones de la entidad privatizada.

Mediante el Decreto del PEN 2127/2012 se instrumentó el Programa de Propiedad Participada (“PPP”) del Banco, por el cual, las personas que formaban parte de la nómina del Banco al 27 de septiembre de 1997 tuvieron derecho a participar del Programa, mediante la suscripción del Acuerdo General de Transferencia, entre el empleado, el Estado y el Fideicomisario (el Banco de la Nación Argentina).

La totalidad de acciones Clase “B” (57.009.279) corresponden en su totalidad al PPP. El precio de venta de las acciones se fijó en \$ 0,665 por acción.

El pago de las acciones al Estado se produce mediante la compensación de las contribuciones realizadas al Fondo Complementario Móvil de Jubilaciones, la capitalización de los dividendos de las que se le asignen y con la mitad de lo producido por el bono de participación en las ganancias.

El Estatuto del Banco, prevé el otorgamiento de un Bono Participación sobre las utilidades de los ejercicios 2012 hasta 2022 inclusive. El Bono de participación se determina como el 0,50% de las ganancias anuales del Banco determinadas por la Asamblea General Ordinaria que apruebe los estados financieros.

#### *Acciones propias a entregar*

El 22 de noviembre de 2017 (“la fecha de otorgamiento”) el Directorio del Banco aprobó la instrumentación del Programa de Compensaciones al Personal, dispuesto por las asambleas de accionistas del 24 de abril de 2013, 24 de abril de 2014 y 4 de junio de 2017.

Los empleados del Banco, BACS, BHN Sociedad de Inversión S.A., BHN Vida S.A., BHN Seguros Generales S.A. y BH Valores S.A. (fusionada con el Banco durante 2019) a la fecha de otorgamiento, recibieron el derecho a una cantidad de acciones, de acuerdo a las condiciones establecidas en el programa.

El beneficio fue determinado considerando el valor razonable de las acciones del Banco a la fecha de otorgamiento, imputándose el mayor valor sobre el valor nominal de las acciones a “Reserva de utilidades – por pagos basados en acciones”.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Si al momento que el beneficiario deja de ser empleado de las entidades involucradas cumple con las condiciones del programa, los beneficiarios reciben acciones clase "D" y las acciones se trasladan desde "acciones a entregar" a "acciones en circulación", ambos conceptos incluidos en el rubro Capital social.

Adicionalmente, hasta marzo del 2021, el mayor valor reconocido en "Reserva de utilidades – por pagos basados en acciones" se transfirió a la cuenta "Prima de emisión de acciones" cada vez que se entregaban acciones a los beneficiarios. El 30 de marzo de 2021, la Asamblea de Accionistas del Banco aprobó la absorción de los resultados no asignados negativos y la cuenta "Prima de emisión de acciones" y la "Reserva de utilidades – por pagos basados en acciones" fueron totalmente absorbidas. Por lo mencionado, a partir de abril 2021, solamente se realiza la transferencia desde "acciones a entregar" a "acciones en circulación" mencionada en el párrafo anterior.

Los dividendos que corresponden a las acciones a entregar son puestos a disposición de los beneficiarios inmediatamente después de que la distribución es dispuesta por la Asamblea de accionistas.

#### 14. INGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Ingresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	196.233	11	259.214	28
Intereses por préstamos al sector financiero	36.089	77.818	128.846	219.905
Intereses por adelantos	274.879	49.590	446.461	145.012
Intereses por documentos	711.874	345.362	1.942.765	1.100.411
Intereses por préstamos hipotecarios	316.751	459.504	1.204.423	1.286.320
Intereses por préstamos personales	880.123	740.210	2.646.154	2.504.495
Intereses por préstamos prendarios	3.742	4.423	15.967	14.162
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	1.934.308	1.933.906	5.933.892	6.816.335
Intereses por arrendamientos financieros	90.368	12.300	183.821	40.271
Intereses por otros préstamos	878.466	686.943	2.435.844	2.457.302
Intereses por títulos públicos y privados	4.185.187	2.811.108	15.002.328	4.811.922
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	2.358.224	1.503.720	6.301.629	5.452.375
Intereses por pases activos	4.508.741	12.337.964	15.368.486	24.274.387
Otros	23.442	5.097	47.877	42.338
<b>Total</b>	<b>16.398.427</b>	<b>20.967.956</b>	<b>51.917.707</b>	<b>49.165.263</b>

Ingresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Comisiones por tarjetas	1.571.352	1.970.985	5.163.512	6.276.575
Comisiones vinculadas con obligaciones	470.208	481.388	1.479.477	1.392.049
Comisiones vinculadas con créditos	5.114	7.292	33.197	52.715
Otras comisiones	103.036	153.662	370.156	559.179
<b>Total</b>	<b>2.149.710</b>	<b>2.613.327</b>	<b>7.046.342</b>	<b>8.280.518</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**15. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES**

Egresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(8.675.604)	(6.673.458)	(20.164.019)	(16.764.586)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(11.083)	(6.557)	(32.013)	(16.809)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(12.011.097)	(11.058.505)	(34.658.493)	(26.333.494)
Intereses por préstamos interfinancieros	(47.194)	(10.530)	(66.613)	(19.913)
Intereses por obligaciones negociables y títulos de deuda	(781.543)	(1.552.708)	(2.867.059)	(5.073.153)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(1.154.349)	(1.497.104)	(2.545.760)	(5.184.973)
Otros	(18.649)	(1.063)	(33.974)	(3.767)
<b>Total</b>	<b>(22.699.519)</b>	<b>(20.799.925)</b>	<b>(60.367.931)</b>	<b>(53.396.695)</b>

**16. RESULTADO NETO POR MEDICIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS**

Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Resultado por títulos públicos	18.757.891	5.776.650	47.306.797	18.696.576
Resultado por otros títulos privados	829.586	531.314	1.721.204	1.244.118
Resultado por otros títulos	3.817	56.214	(118.662)	94.458
<b>Total</b>	<b>19.591.294</b>	<b>6.364.178</b>	<b>48.909.339</b>	<b>20.035.152</b>

**17. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA**

Originado en:	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Activos en dólares	1.817.663	1.564.434	14.077.530	13.062.252
Pasivos en dólares	(1.520.509)	(1.646.846)	(13.619.879)	(12.968.250)
Instrumentos derivados	(204.787)	(427.026)	(1.016.717)	(1.050.109)
Activos netos en euros	11.274	4.493	36.208	51.974
<b>Diferencia de cotización de moneda extranjera</b>	<b>103.641</b>	<b>(504.945)</b>	<b>(522.858)</b>	<b>(904.133)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 18. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Servicios relacionados con préstamos	2.431.245	3.158.076	7.815.667	8.572.361
Comisiones por operaciones pasivas	154.062	187.144	499.140	503.573
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	184.877	553.105	1.399.061	1.235.933
Intereses punitivos	28.971	110.365	122.144	213.705
Créditos recuperados	182.605	249.001	442.292	760.307
Previsiones desafectadas (1)	(1.425)	(4.961)	110.094	177.941
Alquileres	4.642	5.851	17.893	17.486
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo y otros activos no financieros	37.417	-	110.354	-
Ajustes e intereses por créditos diversos	53.124	69.819	157.187	168.745
Otros ingresos	41.674	58.076	179.410	409.603
<b>Total</b>	<b>3.117.192</b>	<b>4.386.476</b>	<b>10.853.242</b>	<b>12.059.654</b>

(1) Nota 6.3

Otros gastos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Impuesto a los ingresos brutos	(1.513.067)	(1.704.310)	(4.229.433)	(4.528.997)
Servicios relacionados con préstamos	(855.277)	(1.412.604)	(2.910.643)	(3.897.895)
Servicios relacionados con depósitos	(216.849)	(256.758)	(689.458)	(776.960)
Otros impuestos	(136.891)	(190.738)	(470.844)	(545.991)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(110.553)	(169.065)	(173.135)	(608.921)
Bonificaciones de préstamos	(38.627)	(78.980)	(158.682)	(208.985)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos (Nota 26.1)	(116.341)	(133.610)	(487.574)	(355.811)
Intereses por arrendamientos financieros	(53.129)	(73.148)	(235.356)	(301.506)
Cargo por otras provisiones	(185.173)	(108.612)	(1.343.247)	(512.108)
Donaciones	(101.657)	(135.881)	(118.552)	(144.098)
Resultado por medición a valor razonable de activos no corrientes mantenidos para la venta	(2.309.528)	243.005	(6.943.715)	(1.688.158)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión (1)	(41.419)	(75.296)	(309.058)	(300.435)
Otros egresos	(103.269)	(173.270)	(362.279)	(337.323)
<b>Total</b>	<b>(5.781.780)</b>	<b>(4.269.267)</b>	<b>(18.431.976)</b>	<b>(14.207.188)</b>

(1) Nota 9.3

## 19. GASTOS POR FUNCIÓN Y NATURALEZA

El Grupo presentó sus estados de resultados integrales bajo el método de la función del gasto. De acuerdo con este método los gastos se clasifican de acuerdo a su función como parte de la partida "Gastos de administración".

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

La siguiente tabla proporciona la información adicional requerida sobre la naturaleza de los gastos:

Gastos de Administración	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Honorarios y retribuciones por servicios	(926.079)	(963.674)	(2.714.906)	(2.985.927)
Honorarios a directores y síndicos	(23.072)	(165.495)	(492.729)	(612.237)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(107.842)	(64.677)	(235.315)	(197.577)
Impuestos y tasas	(226.430)	(267.691)	(747.687)	(839.321)
Mantenimiento y reparaciones	(146.555)	(174.016)	(470.472)	(520.117)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(145.840)	(208.922)	(460.938)	(603.788)
Seguros	(34.847)	(36.762)	(133.480)	(117.444)
Gastos de representación y movilidad	(22.993)	(15.518)	(72.461)	(49.572)
Útiles de oficina	(4.225)	(2.770)	(14.466)	(11.955)
Alquileres	(17.978)	(24.439)	(65.371)	(67.820)
Servicios de seguridad	(94.141)	(98.202)	(270.186)	(283.606)
Traslado de valores	(67.743)	(105.712)	(337.449)	(252.097)
Diversos	(55.400)	(51.073)	(147.715)	(159.005)
<b>Total</b>	<b>(1.873.145)</b>	<b>(2.178.951)</b>	<b>(6.163.175)</b>	<b>(6.700.466)</b>

## 20. BENEFICIOS AL PERSONAL

A continuación, se detallan los conceptos incluidos en Beneficios al personal:

Beneficios al personal	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Remuneraciones y cargas sociales	(2.997.422)	(3.305.756)	(9.934.019)	(9.996.258)
Indemnizaciones y gratificaciones	(1.198.575)	(810.023)	(3.958.097)	(2.421.644)
Gastos de personal	(156.666)	(169.723)	(530.259)	(471.646)
<b>Total</b>	<b>(4.352.663)</b>	<b>(4.285.502)</b>	<b>(14.422.375)</b>	<b>(12.889.548)</b>

## 21. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Grupo determina los segmentos operativos sobre la base de los informes de gestión que son utilizados para monitorear el desempeño y asignar recursos por el Directorio y el personal clave de la Gerencia y los actualiza a medida que los mismos presentan cambios.

El Grupo considera el negocio a los tipos de productos y servicios ofrecidos identificando de esta forma los siguientes segmentos operativos:

- (a) Finanzas – Corresponde a la colocación de la liquidez del Grupo de acuerdo a las necesidades y oportunidades de los demás segmentos y las suyas propias.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

- (b) Banca Mayorista – Incluye los servicios de asesoramiento en materia corporativa y financiera, así como la gestión de activos y financiamientos a grandes clientes. Adicionalmente se incluyen las operaciones de la subsidiaria BACS.
- (c) Banca Minorista – Incluye tanto el otorgamiento de financiamientos y demás productos crediticios como la captación de depósitos de personas físicas. Adicionalmente se incluyen las operaciones de la subsidiaria BHN Inversión.

La columna “Otros” incluye los saldos de activos, pasivos y resultados que no son asignados a los segmentos operativos mencionados anteriormente.

La columna “Ajustes” incluye los ajustes de consolidación correspondientes a operaciones entre miembros del Grupo no trascendidos a terceros y la participación no controladora.

Los resultados operativos de los distintos segmentos operativos del Grupo se monitorean por separado con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y la evaluación del desempeño de cada uno de los segmentos. El desempeño de los mismos es evaluado basado en las ganancias o pérdidas operativas y es medido consistentemente con las ganancias y pérdidas operativas del estado consolidado de ganancias y pérdidas.

Cuando ocurre alguna transacción los precios de transferencia entre los segmentos operativos son contratados en forma independiente y equitativa de manera similar a las transacciones realizadas con terceros. Los ingresos los gastos y los resultados producidos por las transferencias entre los segmentos operativos son luego eliminados de la consolidación.

A continuación, se presenta la información por segmentos pertinente:

	30/09/2022							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	134.832.816	108.625.103	10.400.915	29.372.144	21.316.382	10.372.380	(12.160.924)	<b>302.758.816</b>
Total pasivos	(103.780.900)	(103.076.271)	(3.519.092)	(28.858.886)	(18.947.827)	(7.207.746)	4.425.694	<b>(260.965.028)</b>

	31/12/2021							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	418.409.559	87.976.961	11.534.031	35.391.684	24.032.116	17.967.810	(12.946.782)	<b>582.365.379</b>
Total pasivos	(398.630.260)	(85.960.579)	(4.187.089)	(31.197.996)	(21.441.883)	(7.995.142)	4.946.309	<b>(544.466.640)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

	30/09/2022							Consolidado
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	(14.057.369)	2.658.555	1.007.134	2.842.723	(79.710)	(832.672)	11.115	(8.450.224)
Resultado neto por comisiones	(189.539)	6.903.554	(702.667)	562.019	708	7.004	-	6.581.079
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.165.124	17.050.925	1.917.431	-	1.804.241	-	(28.382)	48.909.339
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	-	-	121	-	7.491	-	-	7.612
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(1.233.518)	-	253.120	-	108.663	-	348.877	(522.858)
Otros ingresos operativos	63.034	3.052.558	6.849.190	119.829	974.766	8.472	(214.607)	10.853.242
Cargo por incobrabilidad	-	(1.569.263)	-	(481.618)	(16.946)	-	-	(2.067.827)
<b>Total Ingreso operativo neto</b>	<b>12.747.732</b>	<b>28.096.329</b>	<b>9.324.329</b>	<b>3.042.953</b>	<b>2.799.213</b>	<b>(817.196)</b>	<b>117.003</b>	<b>55.310.363</b>
Gastos operativos y de administración	(3.167.946)	(21.353.927)	(2.853.420)	(3.643.292)	(2.102.171)	(7.253.951)	214.374	(40.160.333)
Resultado por la posición monetaria neta	338.277	(1.216.274)	(3.815.274)	(304.069)	(818.963)	-	-	(5.816.303)
Impuesto a las ganancias	(1.506.409)	(2.631.694)	(831.229)	(369.626)	(99.623)	-	-	(5.438.581)
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras – pérdida	-	-	-	-	(20.143)	-	91.162	71.019
<b>Resultado neto (pérdida) / ganancia</b>	<b>8.411.654</b>	<b>2.894.434</b>	<b>1.824.406</b>	<b>(1.274.034)</b>	<b>(241.687)</b>	<b>(8.071.147)</b>	<b>422.539</b>	<b>3.966.165</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

	30/09/2021							Consolidado
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	(10.882.703)	5.766.463	941.782	2.472.949	(1.280.178)	(1.282.134)	32.389	(4.231.432)
Resultado neto por comisiones	(205.138)	8.295.235	(763.929)	471.666	579	5.707	-	7.804.120
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	12.711.141	2.607.026	1.988.194	-	2.655.594	-	73.197	20.035.152
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	-	(91.907)	-	-	(20.777)	-	-	(112.684)
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(845.323)	-	130.658	-	134.155	-	(323.623)	(904.133)
Otros ingresos operativos	61.441	3.349.570	7.497.329	100.879	1.011.073	63.496	(24.134)	12.059.654
Cargo por incobrabilidad	-	(1.404.575)	-	(3.280.037)	(25.906)	-	-	(4.710.518)
<b>Total Ingreso operativo neto</b>	<b>839.418</b>	<b>18.521.812</b>	<b>9.794.034</b>	<b>(234.543)</b>	<b>2.474.540</b>	<b>(1.212.931)</b>	<b>(242.171)</b>	<b>29.940.159</b>
Gastos operativos y de administración	(3.257.494)	(21.149.406)	(3.286.806)	(3.498.992)	(2.029.632)	(2.048.880)	24.154	(35.247.056)
Resultado por la posición monetaria neta	415.883	42.416	(3.793.123)	10.604	(722.308)	-	-	(4.046.528)
Impuesto a las ganancias	-	2.357.823	(957.179)	-	(29.257)	-	-	1.371.387
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras - pérdida	-	-	-	-	(21.035)	-	123.600	102.565
<b>Resultado neto (pérdida) / ganancia</b>	<b>(2.002.193)</b>	<b>(227.355)</b>	<b>1.756.926</b>	<b>(3.722.931)</b>	<b>(327.692)</b>	<b>(3.261.811)</b>	<b>(94.417)</b>	<b>(7.879.473)</b>

Información sobre áreas geográficas:

Todas las operaciones del grupo se realizan dentro de Argentina.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



## 22. PARTIDAS FUERA DE BALANCE

El Grupo registra distintas operaciones en los rubros fuera de balance conforme a la normativa emitida por el BCRA. A continuación se exponen los saldos de los principales rubros fuera de balance al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

<b>Partidas fuera de balance</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Garantías recibidas	49.038.857	56.404.461
Créditos clasificados irrecuperables (Nota 6.3)	15.044.528	10.374.125
Valores en custodia	147.065.983	171.998.549
Valores al cobro	5.114.139	7.553.772
Valores por debitar	96.536	138.359
Valores por acreditar	724.517	303.697
Créditos acordados	40.692.709	51.624.487
Garantías otorgadas	596.626	520.454

## 23. TRANSACCIONES Y SALDOS ENTRE PARTES RELACIONADAS

Las transacciones efectuadas entre partes relacionadas se han llevado a cabo en condiciones de equivalencia a las de transacciones con independencia mutua entre las partes.

### Principales accionistas

Los principales accionistas del Banco son:

<b>Nombre</b>	<b>Clase acciones</b>	<b>30/09/2022</b>		<b>31/12/2021</b>	
		<b>% Votos</b>	<b>% Capital</b>	<b>% Votos</b>	<b>% Capital</b>
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	A	22,85%	44,29%	22,86%	44,30%
Programa de Propiedad Participada	B	1,96%	3,80%	1,96%	3,80%
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	C	2,58%	5,00%	2,58%	5,00%
IRSA Inversiones y Representaciones S. A. (a)	D	46,30%	29,92%	46,30%	29,92%
ANSES	D	7,64%	4,94%	7,64%	4,94%
Acciones a entregar	D	2,73%	1,85%	3,03%	1,96%
The Bank of New York ADRs (b)	D	9,38%	6,06%	9,38%	6,06%
Otros	D	6,56%	4,14%	6,25%	4,02%
		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

- (a) IRSA Inversiones y Representaciones ("IRSA") posee esta tenencia directa e indirectamente a través de sus subsidiarias: Tyrus S.A. (5,00%) Ritelco S.A. (5,00%), E-Commerce Latina S.A. (5,00%), Palermo Invest S.A. (4,99%), e Inversora Bolívar S.A. (5,00%).
- (b) Corresponde a 90.905.000 ADRS (10 acciones = 1 ADR), cuyos derechos políticos ejerce el Estado Nacional.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

### Compensaciones al Directorio

El estatuto del Banco establece que el monto total de las remuneraciones de los Directores, se limitará al cinco por ciento (5 %) de las utilidades netas de impuesto que haya arrojado el ejercicio económico del que se trate cuando no se distribuyan dividendos en efectivo por cualquier causa y se incrementará proporcionalmente a la existencia de dividendos en efectivo hasta alcanzar el porcentaje máximo del quince por ciento (15 %) de las ganancias computables.

Algunos de los Directores del Grupo están contratados bajo la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744. Esta ley contempla ciertas condiciones de la relación laboral, incluyendo remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, requerimientos mínimos de edad, protección de los trabajadores y formas de suspensión y finalización del contrato. La remuneración de los Directores para cada ejercicio se determina de conformidad con la Ley N° 19.550, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

### Compensaciones al Personal Clave de la Gerencia

Los miembros de la Alta Gerencia son designados y removidos por el Directorio y desempeñan sus funciones de acuerdo con las instrucciones recibidas del mismo.

El Personal Clave de la Gerencia recibe como compensación por sus funciones un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una gratificación anual que varía según su desempeño individual y los resultados del Grupo.

Al 30 de septiembre de 2022 el personal clave de la Gerencia del Banco se encuentra integrado por un Gerente General y doce Gerentes de Área.

### Contrato de Servicios Corporativos

Considerando que las subsidiarias poseen áreas operativas con ciertas características de afinidad, el Banco consideró conveniente implementar alternativas que permitan reducir ciertos costos fijos de su actividad, optimizando las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración operativa.

La atribución de costos y beneficios de los contratos de servicios corporativos es efectuada sobre bases de eficiencia operativa y equidad sin perseguir beneficios económicos individuales para cada una de las compañías.

A continuación, se detallan las áreas de servicios incluidos en los contratos de servicios corporativos:

Entidad	Áreas de servicios
BACS	Recursos humanos, servicios, financieros, servicios tecnológicos, compras y contrataciones, cuentas a pagar, servicios de secretaría general, asesoramiento legal y la utilización de un sector de uso exclusivo de BACS dentro de la Bóveda del Banco.
BHN Vida y BHN Seguros Generales (a)	Recursos humanos, compras y contrataciones, mantenimiento, auditoría interna, administración de activos, servicios generales, pago a proveedores, secretaría general, asesoramiento y supervisión legal, provisión, mantenimiento y administración de elementos de comunicación e informática, mantenimiento SAP y comercialización de seguros mediante call centers.

(a) Controladas por BHN Sociedad de Inversión.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

### Alquileres de oficinas

BACS, BHN Sociedad de Inversión S.A., BHN Seguros Generales S.A. y BHN Vida S.A. alquilan oficinas de propiedad de IRSA Propiedades Comerciales S.A. ("IRSA CP"), principal subsidiaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. en diferentes edificios.

### Servicios Legales

El Grupo contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual Saúl Zang es socio y forma parte del Directorio de las sociedades del Grupo.

### Compra de activos financieros

Los excedentes de caja suelen invertirse en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercado secundario.

### Operaciones financieras

Dentro del curso habitual de sus actividades el Banco celebra distintas líneas con las partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas y condiciones de mercado y se encuentran en condiciones de cumplimiento normal al cierre del período.

Asimismo, el Banco y BACS suelen actuar como colocadores en transacciones de mercado de capitales de nuestras partes relacionadas.

A continuación, se detallan los saldos y las transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2022:

Parte Relacionada	ACTIVOS						PASIVOS
	Otros títulos de deuda	Instrumentos derivados	Instrumentos de patrimonio	Préstamos y otras financiamientos	Otros activos financieros	Otros activos no financieros	Otros pasivos financieros
IRSA (Incluye subsidiarias)	233.162	9.883	84.075	703.246	9.541	-	-
<b>Total accionistas</b>	<b>233.162</b>	<b>9.883</b>	<b>84.075</b>	<b>703.246</b>	<b>9.541</b>	-	-
Estudio Zang	-	-	-	-	-	-	500
Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	-	-
Personal clave	-	-	-	-	-	217.677	613.278
<b>Total otras</b>	-	-	-	-	-	<b>217.677</b>	<b>613.778</b>
<b>Total</b>	<b>233.162</b>	<b>9.883</b>	<b>84.075</b>	<b>703.246</b>	<b>9.541</b>	<b>217.677</b>	<b>613.778</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	122.070	-	19.332
<b>Total Accionistas</b>	<b>122.070</b>	<b>-</b>	<b>19.332</b>
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	3.532
Personal clave	-	440.836	492.729
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>440.836</b>	<b>496.261</b>
<b>Total</b>	<b>122.070</b>	<b>440.836</b>	<b>515.593</b>

A continuación, se detallan los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021:

Parte Relacionada	ACTIVOS						PASIVOS
	Otros títulos de deuda	Instrumentos derivados	Instrumentos de patrimonio	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros	Otros pasivos financieros
IRSA (Incluye subsidiarias)	168.719	6.326	84.490	594.110	12.837	-	148
<b>Total accionistas</b>	<b>168.719</b>	<b>6.326</b>	<b>84.490</b>	<b>594.110</b>	<b>12.837</b>	<b>-</b>	<b>148</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	-	1.739
Personal clave	-	-	-	-	-	232.161	509.125
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>232.161</b>	<b>510.864</b>
<b>Total</b>	<b>168.719</b>	<b>6.326</b>	<b>84.490</b>	<b>594.110</b>	<b>12.837</b>	<b>232.161</b>	<b>511.012</b>

A continuación se detallan las transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2021:

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	348.786	-	58.614
<b>Total accionistas</b>	<b>348.786</b>	<b>-</b>	<b>58.614</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	968
Personal clave	-	1.002.672	612.237
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>1.002.672</b>	<b>613.205</b>
<b>Total</b>	<b>348.786</b>	<b>1.002.672</b>	<b>671.819</b>

## 24. FACTORES DE RIESGOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 26 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

## 25. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

Los objetivos del Banco en cuanto a la administración del capital se establecen a continuación:

- Cumplimiento de los requerimientos establecidos por el BCRA en su Comunicación "A" 6260 y modificatorias;

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

- Respalda las operaciones del Banco para evitar cualquier situación que ponga en riesgo la operatoria del Banco.

Según los lineamientos establecidos por el BCRA, las entidades financieras deben mantener ratios de capital para reducir los riesgos asociados. Cabe destacar que el Banco cumplió con la exigencia de capitales mínimos determinada de acuerdo con lo dispuesto por las normas del BCRA.

A partir del mes de marzo de 2020 el BCRA estableció para las entidades financieras del Grupo "A" (a la cual pertenece el Banco), que a efectos de la determinación de la Responsabilidad Patrimonial Computable, el impacto que genere la diferencia positiva entre la nueva previsión contable computada según el punto 5.5. de la NIIF 9 y la previsión "regulatoria" calculada según las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" o la contable correspondiente al balance de saldos del 30 de noviembre de 2019 –la mayor de ambas– podrá computarse como capital ordinario de nivel uno.

La Responsabilidad Patrimonial Computable se compone del Patrimonio Neto básico y el Patrimonio Neto complementario. El saldo de dichos conceptos se detalla a continuación:

	30/09/2022	31/12/2021
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	40.743.173	37.543.197
(Conceptos deducibles)	(6.530.320)	(11.157.820)
Capital Adicional de nivel uno	51.705	44.601
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	730.267	837.424
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>34.994.825</b>	<b>27.267.402</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	30/09/2022	31/12/2021
Riesgo de crédito	8.320.973	9.771.465
Riesgo de mercado	1.567.835	811.930
Riesgo operacional	3.350.321	3.462.897
<b>Exigencia básica</b>	<b>13.239.129</b>	<b>14.046.292</b>
<b>Integración</b>	<b>34.994.825</b>	<b>27.267.402</b>
<b>Exceso</b>	<b>21.755.696</b>	<b>13.221.110</b>

## 26. INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL BCRA

### 26.1. Seguro de Garantía de los Depósitos

La Ley N° 24.485 y el Decretos N° 540/95 dispusieron la creación del Sistema de Seguro de Garantía de los Depósitos con el objeto de cubrir el riesgo de los depósitos bancarios adicionalmente al sistema de privilegios y protección previsto en la Ley de Entidades Financieras. Mediante Comunicación "A" 6973 el BCRA estableció a partir del 1° de mayo de 2020 el tope de la garantía para los depósitos en pesos y/o en moneda extranjera en 1.500 (previamente era 1.000).

Mediante la Comunicación "A" 6435 el BCRA estableció con vigencia a partir del 20 de enero de 2018 la exclusión de los depósitos a la vista en los que se convengan tasas de interés superiores a las de referencia y los depósitos e inversiones

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

a plazo que superen 1,3 veces esa tasa. También quedarán excluidos cuando esos límites de tasa de interés fueran desvirtuados por incentivos o retribuciones adicionales.

El aporte que las entidades financieras deben efectuar mensualmente al Fondo es de 0,015%, sobre el promedio mensual de los depósitos comprendidos. Adicionalmente al aporte normal, las entidades deben efectuar un aporte adicional diferenciado de acuerdo al resultado que se obtenga de la ponderación de diversos factores.

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el cargo por Aporte al Fondo de Garantía de los Depósitos asciende a 487.574 y 355.811 respectivamente y se incluye en el rubro "Otros gastos operativos" a cada fecha.

## 26.2. Bienes de disponibilidad restringida

Se expone el detalle de los activos financieros entregados en garantía a cada fecha:

	30/09/2022	31/12/2021
<b>Banco Hipotecario</b>		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	2.630.251	3.102.920
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	4.478.277	3.209.390
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con MAE y BYMA	84.984	14.674
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	671.572	841.007
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	2.121	2.513
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.672	2.778
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA afectados a pases (Nota 6)	-	52.915
	<b>7.868.877</b>	<b>7.226.197</b>
<b>BACS</b>		
Instrumentos emitidos por BCRA, títulos públicos y pesos como garantía de operaciones de OCT ROFEX	277.624	555.744
	<b>277.624</b>	<b>555.744</b>
<b>BHN Inversión</b>		
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas	3.774	4.444
	<b>3.774</b>	<b>4.444</b>
<b>Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV</b>		
Fondos de garantía	59.225	101.969
	<b>59.225</b>	<b>101.969</b>
<b>Total</b>	<b>8.209.500</b>	<b>7.888.354</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

### 26.3. Actividades Fiduciarias

El Grupo actúa como fiduciario fiduciante o administrador en los fideicomisos que se detallan a continuación:

#### Actuación como Fiduciario

#### **PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA Y FAMILIAR (Pro.Cre.Ar)**

Con fecha 12 de junio de 2012 el Poder Ejecutivo Nacional, mediante Decreto N° 902, resolvió la creación de un Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.). En esa fecha, el Directorio del Banco aprobó la participación en carácter de fiduciario del citado fondo.

El 18 de julio de 2012 se constituyó entre el Estado Nacional en su carácter de Fiduciante y el Banco Hipotecario S.A. como Fiduciario, el Fideicomiso Administrativo y Financiero "PROCREAR", al cual se le transmiten como activo subyacente los bienes fideicomitados.

El Fideicomiso tiene como objeto único, exclusivo e irrevocable: (i) administrar el patrimonio fideicomitado con el fin de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social, dando cumplimiento a los enunciados y objetivos del Decreto N° 902, (ii) la aplicación por parte del Fiduciario del producido neto de la colocación de los Valores Representativos de Deuda (VRD) y los aportes en dinero del Estado Nacional a la originación de créditos para la construcción de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto N° 902 y las líneas de crédito; y (iii) el repago de los Valores fiduciarios, de conformidad con los términos del contrato de constitución del presente Fideicomiso y la Ley de Fideicomiso.

El Fideicomiso tendrá una duración de treinta (30) años a partir de la fecha de suscripción del contrato (18 de julio de 2012).

Las principales obligaciones del Fiduciario, sin perjuicio de las que señala la Ley de Fideicomiso y el Código de Comercio son las siguientes:

- Cumplir con las obligaciones del Contrato de Fideicomiso y con las instrucciones que le imparta el Comité Ejecutivo.
- Llevar a cabo las funciones que le correspondan como Fiduciario, obrando con la lealtad, diligencia y prudencia de un buen hombre de negocios, que actúa sobre la base de la confianza depositada en él.
- Ejercer las facultades otorgadas por medio del Contrato, preservando el Patrimonio Fideicomitado.
- Utilizar el Patrimonio Fideicomitado con fines lícitos, de conformidad con las previsiones del Contrato y conforme lo instruya el Comité Ejecutivo.
- Identificar los Bienes Fideicomitados y registrarlos por separado en un sistema contable independiente de sus bienes propios y de bienes correspondientes a otros fideicomisos que tenga o llegare a tener como consecuencia de sus operaciones.
- Confeccionar los Estados Contables del Fideicomiso, contratar las auditorías correspondientes y cumplir con los regímenes informativos que resulten aplicables.
- Asegurar el Patrimonio Fideicomitado contra los riesgos que pudieran afectar su integridad.
- Invertir o reinvertir los fondos del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato y las instrucciones impartidas por el Comité Ejecutivo.

Según surge del balance al 30 de septiembre de 2022, la situación patrimonial del Fideicomiso es la siguiente:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

- Activo: miles de pesos 480.654.040
- Pasivo: miles de pesos 16.354.751
- Patrimonio Neto: miles de pesos 464.299.289

Al 30 de septiembre de 2022, la cartera activa del fideicomiso Administrativo y Financiero PRO.CRE.AR. está compuesta por 181.196 préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas familiares, únicas y permanentes, 198.323 préstamos personales y un préstamo mayorista. El monto desembolsado para la construcción a esa fecha alcanza a miles de pesos 362.698.993, miles de pesos 26.782.164 y miles de pesos 1.463.383 respectivamente. Los fondos comprometidos a desembolsar alcanzan a miles de pesos 12.608.745.

Las condiciones de estos créditos varían en función del segmento de ingresos familiares.

## OTROS FIDEICOMISOS FINANCIEROS

BACS desempeña la función de fiduciario de los fideicomisos financieros Aracar Creditos I y Wayni I.

### Actuación como Fiduciante

## PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS HIPOTECARIO MULTIACTIVOS

“Fideicomiso Financiero CHA UVA serie I” es un fideicomiso financiero creado conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 23 de abril de 2018 celebrado entre el Banco en su carácter de fiduciante y TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de fiduciario. Una vez transferidos los créditos hipotecarios al fiduciario éste procede a emitir los correspondientes títulos valores representativos de deuda y certificados de participación y a cancelar con el producido de la colocación el monto de los créditos cedidos por el Banco. Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. Al 30 de septiembre de 2022 la única serie del programa es la siguiente:

	Títulos de deuda Clase A	Títulos de deuda Clase B	Certificados de Participación	Total
<b>CHA UVA Serie I - Emisión 23.04.2018</b>				
Valor nominal en miles de UVA	8.645	5.763	4.802	19.210

## PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS “CEDULAS HIPOTECARIAS ARGENTINAS”

El Banco ha celebrado diversos contratos de fideicomiso financiero mediante los cuales en su carácter de fiduciante transmite la propiedad fiduciaria de créditos hipotecarios de su cartera de préstamos a diversas entidades financieras en carácter de fiduciario. Una vez transferidos los créditos hipotecarios al fiduciario éste procede a emitir los correspondientes títulos valores representativos de deuda y certificados de participación y a cancelar con el producido de la colocación el monto de los créditos cedidos por el Banco. Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante.

El fiduciario es responsable de administrar los fondos fiduciarios previamente constituidos de acuerdo con las especificaciones contenidas en el contrato de fideicomiso.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Durante el año 2004 el Banco creó un Programa Global de Valores Fiduciarios “CEDULAS HIPOTECARIAS ARGENTINAS” para la titulización de créditos individuales para la vivienda con garantía hipotecaria por hasta un valor nominal de 500.000 el cual fue autorizado por Resolución N° 14814 del 3 de junio de 2004 por la CNV.

Al 30 de septiembre de 2022 se constituyeron catorce series de Fideicomisos Financieros Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA) de las cuales, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados se encuentran vigentes las siguientes:

	Títulos de deuda Clase A1/AV	Certificados de Participación	Total
<b>CHA IX – Emisión 28.08.2009</b>			
Valor nominal	192.509	10.132	202.641
Vencimiento declarado	07.02.2027	07.07.2027	
<b>CHA X – Emisión 28.08.2009</b>			
Valor nominal	-	17.224	17.224
Valor nominal en miles de US\$	85.001	-	85.001
Vencimiento declarado	07.01.2027	07.06.2028	
<b>CHA XI – Emisión 21.12.2009</b>			
Valor nominal	204.250	10.750	215.000
Vencimiento declarado	10.03.2024	10.10.2024	
<b>CHA XII – Emisión 21.07.2010</b>			
Valor nominal	259.932	13.680	273.612
Vencimiento declarado	10.11.2028	10.02.2029	
<b>CHA XIII – Emisión 02.12.2010</b>			
Valor nominal	110.299	5.805	116.104
Vencimiento declarado	10.12.2029	10.04.2030	
<b>CHA XIV – Emisión 18.03.2011</b>			
Valor nominal	119.876	6.309	126.185
Vencimiento declarado	10.05.2030	10.08.2030	

En estos fideicomisos, BACS cumplió el rol de Organizador y cumple la función de Administrador General.

#### Actuación como Administrador

#### **FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE 1**

“Fideicomiso Financiero CHA UVA serie I” es un fideicomiso financiero creado conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 23 de abril de 2018 celebrado entre el Banco en su carácter de fiduciante administrador y agente de custodia y TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de fiduciario. Asimismo, BACS actúa como administrador sustituto.

#### **ADMINISTRACION DE FIDEICOMISOS FINANCIEROS**

BACS desempeña la función de administrador general de los fideicomisos Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA) Serie IX, X, XI, XII, XIII, XIV y Fideicomiso Red Mutua 46 a 55.

#### **26.4. Cumplimiento de disposiciones requeridas por la Comisión Nacional de Valores**

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

### Guarda de documentación

En cumplimiento de requerido por la Resolución General N° 629 de la CNV, Banco Hipotecario S.A. informa que la documentación alojada en guarda externa se encuentra en los depósitos de la empresa Bank S.A., ubicada en Carlos Pellegrini 1401 (Avellaneda).

### Ley de Mercado de capitales

#### Banco Hipotecario

En función de lo dispuesto por la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y las Normas de la CNV el Banco se encuentra inscripto bajo los siguientes roles: (i) como Fiduciario Financiero N° 57, (ii) Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral ("ALyC") N° 40 y (iii) Agente de Colocación y Distribución de Fondos Comunes de Inversión N° 12. A su vez en su carácter de ALyC el Banco se encuentra inscripto en los siguientes mercados autorizados por la CNV: (i) Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA), (ii) Mercado Abierto Electrónico S.A. (MAE), y (iii) ROFEX S.A.

La Resolución General N° 821 de la CNV establece que los ALyC deberán contar en forma permanente con un patrimonio neto mínimo de 470.350 unidades de valor adquisitivo (UVA) que deberá surgir de sus estados financieros semestrales y anuales. En tal sentido, se informa que el patrimonio neto mínimo de Banco Hipotecario S.A. que se conforma según lo requerido por las normas del BCRA supera lo dispuesto por la mencionada resolución. Por otra parte, cabe indicar que el patrimonio del Banco se halla debidamente integrado al cierre del 30 de septiembre de 2022.

Asimismo, se establece que un mínimo del 50% del importe del patrimonio neto mínimo deberá observar las exigencias dispuestas en el Anexo I del Título VI de las Normas de la CNV, el cual dispone los requisitos que debe observar la Contrapartida Líquida Mínima en el Fondo de Garantía Obligatorio establecido por el Artículo 45 de la Ley N° 26.831 y en el Fondo de Garantía para Reclamos de Clientes. De conformidad con el Artículo 22 de la Resolución General 821/19 de la CNV, habiendo reexpresado el patrimonio neto en los estados financieros se debe acreditar como monto mínimo de la contrapartida líquida el monto ajustado al valor de la UVA correspondiente a la fecha de cierre. En función de ello, la contrapartida líquida se individualiza a través del título público AL35 - Título Público registrado a costo amortizado según el siguiente detalle:

Fecha	Monto UVA Según Matriz CNV	Título publico	Especie CV	Cantidad	Cotización	Valuación del título en pesos	Valuación del título en UVA
30/092022	235.175	AL35	5922	700.000	55,75	39.025.000	252.230

#### BACS

En función de lo dispuesto por la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y las Normas de la CNV el Banco se encuentra inscripto bajo los siguientes roles: (i) como Fiduciario Financiero N° 55, (ii) Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral ("ALyC") N° 25 y (iii) Sociedad Depositaria de Fondos Comunes de Inversión.

A su vez en su carácter de ALyC el Banco se encuentra inscripto en los siguientes mercados autorizados por la CNV: (i) Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA), (ii) Mercado Abierto Electrónico S.A. (MAE), Mercado Argentino de Valores S.A. (MAV) y (iii) ROFEX S.A.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

La Resolución General N° 821 de la CNV establece que los ALyC deberán contar en forma permanente con un patrimonio neto mínimo de 470.350 unidades de valor adquisitivo (UVA), (miles de \$ 60.713 al 30 de junio de 2022), que deberá surgir de sus estados financieros semestrales y anuales. En tal sentido se informa que el patrimonio neto mínimo de BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. que se conforma según lo requerido por las normas del BCRA supera lo dispuesto por la mencionada resolución. Por otra parte, cabe indicar que el patrimonio del Banco se halla debidamente integrado al cierre del 30 de septiembre de 2022.

Asimismo, se establece que un mínimo del 50% del importe del Patrimonio Neto mínimo deberá observar las exigencias dispuestas en el Anexo I del Título VI de las Normas de la CNV, el cual dispone los requisitos que debe observar la contrapartida líquida mínima en el Fondo de Garantía obligatorio establecido por el Artículo 45 de la Ley N° 26.831 y en el Fondo de Garantía para Reclamos de Clientes. De conformidad con el Artículo 22 de la Resolución General 821/19 de la CNV, habiendo reexpresado el Patrimonio Neto en los estados financieros, se debe acreditar como monto mínimo de la contrapartida líquida el monto ajustado al valor de la UVA correspondiente a la fecha de cierre. En función de ello, la contrapartida líquida se individualiza a través de título público X21A3 - Título Público registrado a costo amortizado según el siguiente detalle:

Fecha	Monto UVA Según Matriz CNV	Título público	Especie CV	Cantidad	Cotización	Valuación del título en pesos	Valuación del título en UVA
30/09/2022	235.175	X21A3	9118	69.600.000	1,4376	\$ 100.056.960	646.697

Adicionalmente, BACS Administradora de Activos S.A., de acuerdo con la Resolución General N° 792, como sociedad Gerente tiene una exigencia de 150.000 UVAS debiendo incrementar el mismo en un fondo equivalente a 20.000 UVAS por cada fondo adicional que administre.

Asimismo, debe mantener como contrapartida, un mínimo del 50% del importe del Patrimonio Neto mínimo invertido en su totalidad en activos elegibles indicados en el anexo I del capítulo I del título VI de las normas de CNV 2013.

BACS Administradora de Activos S.A. integra la contrapartida líquida por miles de \$ 77.890 al 30 de septiembre de 2022 con cuotapartes de fondos comunes de inversión.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 26.5. Cuentas que identifican el cumplimiento de efectivo mínimo

Los conceptos computados por el Banco para la integración del efectivo mínimo (según lo dispuesto por las normas del BCRA en la materia) y los correspondientes saldos promedios al 30 de septiembre de 2022 son los siguientes:

	Pesos	Dólares	Euros	Letra del Tesoro vto 19/05/23	Letra del Tesoro vto 30/11/22	Letra del Tesoro vto 09/07/35
Cuentas corrientes en BCRA	8.620.047	53.871	74	-	-	-
Cuentas especiales en BCRA	2.512.495	749	-	-	-	-
Integración c/ BOTE 2022	6.978.183	-	-	-	-	-
Integración c/ Leliq y LeCer	20.971.719	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	-	10.055	50.445	544
<b>Total integración</b>	<b>39.082.444</b>	<b>54.620</b>	<b>74</b>	<b>10.055</b>	<b>50.445</b>	<b>544</b>
<b>Total exigencia</b>	<b>49.942.818</b>	<b>53.903</b>	<b>-</b>	<b>10.055</b>	<b>15.096</b>	<b>58</b>
Deducción exigencia (varias)	10.820.993	-	-	-	-	-
Traslado de exigencia al mes siguiente	39.381	-	-	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>-</b>	<b>717</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>35.349</b>	<b>486</b>

## 26.6. Sanciones aplicadas a la entidad financiera y sumarios iniciados por el BCRA y otros reguladores

### I – Sumarios en sustanciación en sede administrativa

1. El 30 de agosto de 2019 el Banco fue notificado de la Resolución N° 250/2019, en virtud de la cual el Superintendente de Entidades Financieras y Cambiarias resolvió instruir sumario financiero contra el Banco Hipotecario S.A. y los Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Mario Blejer, Saúl Zang, Fernando Recalde, Ernesto Manuel Viñes, Carlos Bernardo Pisula, Jacobo Julio Dreizzen, Mauricio Elías Wior, Adolfo Gregorio Reznik, Martín Juan Lanfranco, Juan Rubén Jure, Francisco Guillermo Susmel, Pablo Daniel Vergara Del Carril, Nora Edith Zylberlicht, Ricardo Flammini, Francisco Daniel Gonzalez, José Daniel Abelovich, Marcelo Héctor Fuxman, Gabriel Andrés Carretero, Manuel Juan Luciano Herrera Grazioli, Mariano Cané de Estrada, Lorena Cecilia Morchón y Ana María Lemmi, debido a que se consideró, prima facie, que se habrían distribuido resultados sin contar con los márgenes adicionales de capital requeridos por la normativa de aplicación para su realización, sin la previa autorización de la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias; en violación a lo dispuesto por la Sección 4.1 de la Comunicación "A" 5827 y 6.3 de la Comunicación "A" 6464.

En fecha 13 de septiembre de 2019 se presentó descargo ante el BCRA ofreciendo prueba documental y pericial informática, esta última ante el eventual desconocimiento de los correos electrónicos ofrecidos como prueba documental.

Finalmente, el 17 de agosto de 2021, el Superintendente de Entidades Financieras y Cambiarias del BCRA emitió la Resolución N° 116/2021 que resolvió: apercibir a los Sres. Blejer y Zylberlich; imponer una multa al BHSA de 11.700 y multas de diversos montos al resto de los imputados, por un total de 21.487.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Dicha Resolución fue notificada al BHSa en fecha 24 de septiembre de 2021 y en fecha 19 de octubre de 2021 fue recurrida vía recurso de apelación, en los términos del art. 42 de la Ley de Entidades Financieras N° 21.526.

En fecha 9 de junio de 2022, se diligenció oficio a la Procuración del Tesoro de la Nación y se efectuó el pago de la tasa de justicia.

El 16 de junio de 2022 se ordenó correr traslado del recurso de apelación interpuesto por el término de 30 días. El 30 de agosto de 2022 el BCRA contestó traslado de demanda y el 31 de agosto de 2022 pasaron los autos a resolver.

2. El 15 de septiembre de 2020 el señor Gerente General de BACS Diego A. Jordan y la señora Gerente de Operaciones de BACS Karina A. Riccardi fueron notificados en su carácter de imputados de la Resolución N° 134, en el marco del Expediente Administrativo Nro. 381/10/21, conforme con el Artículo 8 de la Ley del Régimen Penal Cambiario N° 19.359, texto según Decreto 480/95 ("Régimen Penal Cambiario" y/o el "RPC"). La instrucción del sumario fue ordenada bajo la imputación de los delitos previstos por el artículo 1, incs. e) y f) del RPC, integrados con lo dispuesto en el punto 2 de la Comunicación "A" 6799 dictada por el BCRA respecto de las personas Jordan y Riccardi. En cuanto atañe a BACS, la imputación se fundó en los artículos 1, incs. e) y f) y 2, inc. f), 1er párrafo, del RPC, también integrados por el punto 2 de la Comunicación "A" 6799 del BCRA, en virtud de una operación cursada en el mes de enero 2020, por la suma de U\$S15.000, que fuera luego revertida, a días de realizada.

A la fecha, BACS y los Gerentes mencionados, durante el mes de marzo de 2021, se presentaron y designaron abogado defensor. El 2 de junio de 2021 presentaron descargo, ofrecieron prueba y solicitaron el archivo de las actuaciones ante la Gerencia de Asuntos Contenciosos en lo Cambiario del BCRA. Mediante Resolución del 15 de octubre de 2021, el BCRA resolvió abrir a prueba las actuaciones. Durante el mes de noviembre de 2021 se presentaron las pruebas testimonial e informativa.

En tal sentido, con fecha 25 de febrero de 2022 el BCRA resolvió cerrar el período probatorio y el 8 de marzo de 2022 los sumariados presentaron el alegato correspondiente sobre la prueba producida, solicitando nuevamente se ordene el archivo de las actuaciones.

Con fecha 21 de junio de 2022 el Sumario fue elevado a la Justicia en lo Penal Económico quedando radicado en el Juzgado Nacional en lo Penal Económico N° 10. Como medida previa a todo trámite, el Tribunal requirió al BCRA la remisión del Sumario en formato papel y solicitó que informe acerca de los antecedentes cambiarios de los sumariados. Por otro lado, se encomendó la confección de los informes socio-ambientales de DJ y KR que fueron elaborados los días 4 de septiembre de 2022 y 29 de septiembre de 2022.

## **II – Sumarios en instancia judicial**

1. El 31 de octubre de 2014 el Banco fue notificado de la Resolución N° 685 del 29/10/14 dictada por el Superintendente de Entidades Financieras y Cambiarias en las actuaciones por las que tramitaba el Sumario en lo Financiero N° 1320, en las cuales se imputaron al Banco y a sus autoridades presuntas infracciones a la normativa sobre asistencia al Sector Público no Financiero excesos a los límites de fraccionamiento del riesgo crediticio con el sector público no financiero excesos en la afectación de activos en garantía insuficiencias en materia de las exigencias de capitales mínimos y objeciones al tratamiento contable con motivo de la operación "Cer Swap Linked to PG08 and External Debt"; y por otra parte se imputaron demoras en la comunicación de la designación de nuevos directores y retardo en el suministro de documentación relacionada con los nuevos directores electos por las asambleas.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

A través de la Resolución mencionada se impuso una multa de 4.040 al Banco Hipotecario S.A., y multas por montos individuales a sus directores (Eduardo S. Elsztain; Jacobo J. Dreizzen; Carlos B. Pisula; Edgardo L. Fornero; Gabriel G. Reznik; Pablo D. Vergara del Carril; Ernesto M. Viñes; Saul Zang; Mauricio E. Wior. ex directores (Clarisa D. Lifsic de Estol; Federico L. Bensadon; Jorge L. March y Jaime A. Grinberg, a los síndicos (Sres. Ricardo Flammini; José D. Abelovich; Marcelo H. Fuxman; Alfredo H. Groppo; y Martín E. Scotto) al Gerente de Área Gustavo D. Efkhianian y a los ex gerentes (Gabriel G. Saidon y Enrique L. Benitez) que ascienden a 51.582. Por la misma resolución fue absuelta la ex síndico Sra. Silvana M. Gentile.

Contra la medida sancionatoria el Banco Hipotecario S.A. y las demás personas afectadas interpusieron el 25 de noviembre de 2014 el recurso de apelación previsto por el art. 42 de la Ley de Entidades Financieras el que fue remitido por el BCRA a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal quedando radicado en la Sala I de dicha Cámara. Asimismo, y ante la misma Sala quedaron radicadas el 30 de diciembre de 2014 las medidas cautelares autónomas presentadas por el Banco y las personas sancionadas ante las ejecuciones fiscales promovidas por el BCRA para el cobro de las multas.

Al tomar conocimiento de la resolución dictada el 30 de junio de 2016 por la Cámara Federal no haciendo lugar a las medidas cautelares deducidas por el Banco y directores gerentes y algunos de los síndicos y con el propósito de evitar mayores conflictos y perjuicios patrimoniales que pudieran derivar de las acciones de ejecución de las multas el Comité Ejecutivo del Banco resolvió aplicar el régimen de indemnidad respecto de los directores personal superior y síndicos que en subsidio de los importes no cubiertos por la póliza de seguro D&O -, aprobó el Directorio del Banco en sus reuniones del 2 de agosto de 2002 y el 8 de mayo de 2013 disponiendo el depósito de los importes de las multas.

Dicho depósito incluyendo el correspondiente a la sanción económica aplicada al Banco y las costas respectivas, representó la suma total de 57.672 de los cuales 53.632 fueron imputados como pérdida del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015 y 4.040 fueron previsionados en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014.

Sin perjuicio de ello corresponde aclarar que en la presentación realizada ante el tribunal donde tramita la ejecución se hizo saber que las sumas depositadas en las cuentas judiciales habilitadas al efecto habían sido dadas a embargo solicitando que los montos respectivos fueran invertidos en depósitos bancarios a plazo fijo por 180 días renovables automáticamente a fin de asegurar la integridad de su valores monetarios ello hasta tanto la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal resolviera definitivamente el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 685/14 del BCRA.

Al desestimarse las medidas cautelares promovidas, el juzgado prosiguió con el proceso de ejecución de las multas contra cada uno de los imputados razón por la cual los importes depositados a embargo fueron aplicados al pago de las respectivas sanciones económicas.

El 22 de febrero de 2019 se tomó conocimiento que la Sala I de la Cámara Contencioso Administrativo Federal con la disidencia de uno de los jueces que la integran resolvió: "1) Hacer lugar parcialmente al recurso deducido por el BHSA sus directores –la señora Lifsic de Estol y los señores Elsztain, Besando, Dreizzen, Fornero, Grinberg, March, Písula, Reznik, Vergara del Carril, Viñes, Zang y Wior- y sus gerentes –Benitez, Saidon y Efkhianian – y en consecuencia ordenar la devolución de las actuaciones al BCRA para que en el plazo de sesenta días determine y fundamente el monto de las sanciones aplicadas a aquéllos con arreglo a lo expuesto en el considerando XIII; y 2) distribuir las costas en el orden causado en atención a la complejidad de las cuestiones debatidas y al modo en que se resuelve (artículo 68, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación)".

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Al estimar que ciertos fundamentos del fallo de la Cámara son cuestionables y considerando también las razones que fueron sustentadas por uno de sus integrantes para votar en disidencia se interpuso ante dicho tribunal el Recurso Extraordinario previsto por el art. 14 de la Ley 48 en fecha 12 de marzo de 2019.

El 11 de abril de 2019 la Sala I dictó la resolución por la cual concede ambos recursos extraordinarios el del Banco Hipotecario S.A. y el del BCRA en cuanto a la cuestión federal invocada y la arbitrariedad de sentencia. Únicamente deniega el del BCRA en relación a la gravedad institucional invocada.

Finalmente, en fecha 16 de junio de 2022 se dictó sentencia en la CSJN, desestimando el recurso extraordinario interpuesto por Banco Hipotecario S.A. en los términos del artículo 280 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, en función del cual, la Corte se encuentra habilitada para poder rechazarlo con la sola invocación de esa norma. Por su parte, declaró que el recurso del BCRA no satisfizo el requisito de fundamentación autónomo exigible según el artículo 15 de la Ley 48, denegando además la queja deducida por el planteo de gravedad institucional.

De este modo, quedó firme la sentencia de la Sala I de la Cámara Contencioso Administrativo Federal, que hizo lugar parcialmente al recurso deducido por el Banco Hipotecario S.A. y, en consecuencia, si bien se tuvo por configurada la infracción que dio lugar a la multa, se revocó su monto por irrazonable.

Una vez devueltas al tribunal de origen, las actuaciones deberán ser remitidas al BCRA para que en el plazo de 60 días determine y fundamente el monto de las sanciones aplicadas.

Posteriormente, el 18 de agosto de 2022 el Banco Hipotecario S.A. solicitó se intime al BCRA a proceder con la devolución de los montos abonados en concepto de multa e intereses. Asimismo, se practicó la liquidación pertinente y se solicitó se determine el mecanismo de actualización.

2. El 11 de agosto de 2015 el Banco fue notificado de la Resolución N° 76/15 por la cual el Presidente de la Unidad de Información Financiera (UIF) había dispuesto la instrucción de un sumario al Banco Hipotecario S.A.; a sus directores (Sres. Eduardo S. Elsztain, Mario Blejer, Jacobo Julio Dreizzen, Carlos B. Pisula, Ernesto M. Viñes, Gabriel G. Reznik, Pablo D. Vergara del Carril, Mauricio Wior, Saúl Zang, Edgardo Fornero y Diego Bossio; y Sras, Mariana Gonzalez y Ada Maza) y al Oficial de Cumplimiento (Sr. Ernesto M. Viñes) por supuestos incumplimientos a las previsiones del artículo 21, inc. a) de la Ley 25.246 y a la Resolución UIF N° 121/11. Según la resolución mencionada el Banco y sus directores habrían incurrido -"prima facie"- en determinados incumplimientos vinculados con el modo de identificar a sus clientes, con los parámetros de monitoreo con la definición de la matriz de riesgo y con los procedimientos de actualización de antecedentes y perfiles de clientes entre otros.

El 23 de setiembre de 2015 se presentaron los descargos y defensas ante la UIF se acompañó la prueba documental y se ofrecieron pruebas informativas periciales informáticas y testimoniales. El 13 de abril de 2016 se dispuso la apertura a prueba la que fue producida en tiempo y forma. Entre ellas se incluyó el informe emitido por el BCRA sobre el plan de adecuación y de mitigación de riesgos presentado oportunamente por el Banco Hipotecario S.A.. Al concluir esa etapa procesal los apoderados de las personas sumariadas presentaron los alegatos sobre la prueba producida.

En fecha 6 de marzo de 2019, se notificó la Resolución UIF N° 10/2019 por la cual el Presidente de la UIF decidió aplicar una multa de 100 al Banco Hipotecario y 100 a los directores sumariados por considerar configuradas las infracciones a la Resolución N° 121/2011. El 13 de marzo de 2019 se procedió al pago de la multa.

En 16 de abril de 2019 se presentó recurso directo ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal quedando la causa radicada ante la Sala IV del fuero bajo el Expte. N° 19717/2019.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Con fecha 27 de agosto de 2020 ha sido notificada la sentencia que resolvió el fondo de las presentes actuaciones, en donde se resolvió rechazar el recurso deducido, confirmando la materialidad de las infracciones impuestas por la UIF y en consecuencia su monto. Además, se impusieron costas a la parte vencida y regularon los honorarios de los letrados de la parte demandada. El 10 de septiembre se presentó Recurso Extraordinario Federal contra dicha sentencia.

El 28 de septiembre de 2020 la UIF contestó el traslado del Recurso Extraordinario Federal y en esa misma fecha pasaron los autos al acuerdo para resolver el recurso interpuesto. El 29 de octubre de 2020 la Sala IV de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal declaró inadmisibile el Recurso Extraordinario Federal presentado. En consecuencia, el 5 de noviembre de 2020 se interpuso un recurso de Queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Actualmente, el Banco se encuentra al aguardo de que la Corte resuelva si concede o deniega el recurso interpuesto.

3. Con fecha 25 de noviembre de 2014, Tarshop S.A.U. fue notificada por la Unidad de Información Financiera de la instrucción de actuaciones Sumariales identificadas bajo el número de Resolución 234/14 por la posible comisión de infracciones formales derivadas del hipotético incumplimiento del art. 21 inciso a) de la ley 25.246 y las Resoluciones UIF N° 27/11 y 2/12. En dicho marco fueron citados a formular descargo, Tarshop S.A.U., su Oficial de Cumplimiento (Mauricio Elías Wior) y los Directores en funciones a ese momento (Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Marcelo Gustavo Cufre y Fernando Sergio Rubín). De acuerdo con la opinión de los abogados defensores – en el actual estado de las actuaciones – y en función de los antecedentes que se han registrado en la UIF en casos similares, se estima que existe probabilidad de la aplicación de una multa en sede administrativa. Por dicha razón se han contabilizado provisiones por 360 durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016. Con fecha 4 de mayo de 2018 se notificó a la Sociedad que la UIF dispuso imponer una sanción de multa de monto menor la cual será apelada ante el organismo superior. A partir del 2 de septiembre de 2019 fecha de fusión de Tarshop S.A.U. con Banco Hipotecario S.A. se transfirieron al Banco en su calidad de sociedad incorporante o absorbente, la totalidad de los bienes derechos y obligaciones de Tarshop S.A.U. por ende es la continuadora del presente sumario.

En fecha 3 de julio de 2020 ha sido notificada la sentencia que resolvió el fondo de las presentes actuaciones, en donde se resolvió rechazar el recurso deducido, con costas. El tribunal fundamento el rechazo por cuestiones meramente formales. El 18 de agosto de 2020 se interpuso Recurso Extraordinario Federal contra la sentencia recaída en fecha 3 de julio de 2020.

La Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal concedió en fecha 3 de diciembre de 2020 el recurso interpuesto. Actualmente, el banco se encuentra al aguardo de la sentencia definitiva por parte de la CSJN.

#### **26.7. Restricciones para la distribución de utilidades**

Las normas del BCRA disponen asignar a reserva legal el 20% de las utilidades del ejercicio netas de los eventuales ajustes de ejercicios anteriores, en caso de corresponder.

De acuerdo a las condiciones establecidas por el BCRA sólo se podrá distribuir utilidades en la medida que se cuente con resultados positivos luego de deducir extracontablemente de los resultados no asignados los importes de las reservas legal estatutarias y/o especiales cuya constitución sea exigible los siguientes conceptos: la diferencia entre el valor contable y el valor de mercado de los instrumentos de deuda pública y/o de regulación monetaria del BCRA valuados a costo amortizado, las sumas activadas por causas judiciales vinculadas a depósitos, el resultado proveniente de la revaluación de propiedad planta equipo e intangibles y de propiedades de inversión, entre otros conceptos.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



Por otra parte, el Banco deberá verificar que luego de efectuada la distribución de resultados propuesta se mantenga un margen de conservación de capital sobre sus activos ponderados por riesgo el cual es adicional a la exigencia de capital mínimo requerida normativamente y deberá ser integrado con capital ordinario de nivel 1 neto de conceptos deducibles.

Adicionalmente será requisito para poder distribuir utilidades cumplir con la relación técnica de capitales mínimos que exclusivamente a estos efectos se determinará excluyendo del activo y de los resultados no asignados los conceptos mencionados precedentemente. Asimismo, no se computarán las franquicias existentes en materia de exigencia integración y/o posición de capital mínimo.

Desde enero de 2016 el BCRA dispuso que se deberá mantener un margen de conservación de capital adicional a la exigencia de capital mínimo equivalente al 2,5% de los activos ponderados por riesgo. Dicho margen deberá integrarse exclusivamente con capital ordinario de nivel 1 neto de conceptos deducibles. La distribución de resultados estará limitada cuando el nivel y composición de la responsabilidad patrimonial computable (RPC) de la Entidad la ubique dentro del rango del margen de conservación de capital.

Actualmente las entidades financieras deberán contar con la autorización previa del BCRA para la distribución de sus resultados.

La Comunicación "A" 7427 dispuso que entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, las entidades financieras solo podrán distribuir resultados por hasta el 20 % del importe que hubiera correspondido de aplicar las normas sobre "Distribución de resultados". Adicionalmente, a partir del 1 de enero de 2022, aquellas entidades que cuenten con la autorización del BCRA para distribuir sus resultados deberán realizar esa distribución en 12 cuotas iguales, mensuales y consecutivas.

De acuerdo con lo establecido por las normas de la CNV, la Asamblea de accionistas que considere los estados financieros anuales, deberá resolver sobre el tratamiento a darle a los resultados acumulados negativos de la Entidad, generados por la aplicación de las nuevas normas contables.

## **27. HECHOS POSTERIORES**

No existen hechos ocurridos entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados que puedan afectar significativamente la situación financiera o los resultados del período, que no hayan sido expuestos en las notas a los estados financieros mencionados.

## **28. LIBROS RUBRICADOS**

A la fecha de los presentes estados financieros las operaciones del Banco correspondientes al período del 1 de julio de 2022 y hasta 30 de septiembre de 2022 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

## **29. DISCIPLINA DE MERCADO**

La información relacionada con la estructura y suficiencia del capital regulatorio, exposición a riesgos y su gestión, del Banco Hipotecario S.A. tanto a nivel individual como a nivel consolidado con sus subsidiarias, requerido por la Comunicación "A" 5394 del BCRA se encuentra publicada en el sitio de Internet del Banco (<http://www.hipotecario.com.ar>), link: "Disciplina de mercado – Requisitos mínimos de divulgación"

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

<b>Cartera comercial</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>En situación normal</b>	<b>25.100.975</b>	<b>29.848.584</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	4.697.830	4.867.143
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.580.194	2.254.368
Sin garantías ni contragarantías preferidas	18.822.951	22.727.073
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>2.992</b>	<b>60.035</b>
<b>En observación</b>	<b>2.992</b>	<b>60.035</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	375
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.992	59.660
<b>Con problemas</b>	<b>108.279</b>	<b>4.017</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	547	53
Sin garantías ni contragarantías preferidas	107.732	3.964
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>341.339</b>	<b>2.427.510</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	151.163	20.716
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	1.848.279
Sin garantías ni contragarantías preferidas	190.176	558.515
<b>Irrecuperable</b>	<b>1.780.825</b>	<b>9.494.924</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.597.564	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	183.261	9.494.924
<b>Total cartera comercial</b>	<b>27.334.410</b>	<b>41.835.070</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>43.980.286</b>	<b>58.131.419</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	963.153	1.933.539
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	13.508.159	16.229.841
Sin garantías ni contragarantías preferidas	29.508.974	39.968.039
<b>Riesgo bajo</b>	<b>639.829</b>	<b>678.839</b>
<b>Riesgo bajo</b>	<b>637.885</b>	<b>676.105</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	14.515	10.547
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	299.212	197.126
Sin garantías ni contragarantías preferidas	324.158	468.432
<b>Tratamiento especial</b>	<b>1.944</b>	<b>2.734</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.944	2.734
<b>Riesgo medio</b>	<b>314.408</b>	<b>552.263</b>
Con garantías y contragarantías "A"	9.951	13.764
Con garantías y contragarantías "B"	88.932	122.585
Sin garantías ni contragarantías preferidas	215.525	415.914
<b>Riesgo alto</b>	<b>410.116</b>	<b>1.133.355</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	10.147	51.680
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	102.634	208.565
Sin garantías ni contragarantías preferidas	297.335	873.110
<b>Irrecuperable</b>	<b>291.492</b>	<b>144.301</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	256	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	160.588	18.512
Sin garantías ni contragarantías preferidas	130.648	125.789
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>45.636.131</b>	<b>60.640.177</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>72.970.541</b>	<b>102.475.247</b>

(1) Conciliación entre el Anexo B y el Estado de Situación Financiera:

	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>65.880.691</b>	<b>87.040.986</b>
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>22.546.730</b>	<b>48.085.143</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>1.238.426</b>	<b>526.527</b>
más provisiones	2.995.321	12.253.908
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	234.266	234.382
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(830.501)	(1.349.849)
menos títulos públicos a costo amortizado	(19.094.392)	(44.315.850)
<b>TOTAL</b>	<b>72.970.541</b>	<b>102.475.247</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO C – CONCENTRACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS  
FINANCIACIONES CONSOLIDADO**

Al 30/09/2022 y 31/12/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Financiaciones			
	30/09/2022		31/12/2021	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	7.781.345	10,67%	17.653.627	17,23%
50 siguientes mayores clientes	9.423.170	12,91%	11.723.361	11,44%
100 siguientes mayores clientes	4.386.887	6,01%	5.045.652	4,92%
Resto de clientes	51.379.139	70,41%	68.052.607	66,41%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>72.970.541</b>	<b>100%</b>	<b>102.475.247</b>	<b>100%</b>

(1) Conciliación entre el Anexo C y el Estado de Situación Financiera:

	30/09/2022	31/12/2021
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>65.880.691</b>	<b>87.040.986</b>
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>22.546.730</b>	<b>48.085.143</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>1.238.426</b>	<b>526.527</b>
más provisiones	2.995.321	12.253.908
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	234.266	234.382
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(830.501)	(1.349.849)
menos títulos públicos a costo amortizado	(19.094.392)	(44.315.850)
<b>TOTAL</b>	<b>72.970.541</b>	<b>102.475.247</b>

 Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO D – APERTURA POR PLAZOS DE PRÉSTAMOS Y OTRAS  
FINANCIACIONES CONSOLIDADO**

AI 30/09/2022

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Cartera vencida	Plazos que restan para su vencimiento						Total
		1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
Sector Público no Financiero	-	7	-	-	-	-	-	7
Sector Financiero	-	31.073	46.795	33.676	61.598	123.182	33.677	330.001
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	2.120.589	15.268.548	11.661.994	9.432.295	8.454.214	8.357.049	20.346.140	75.640.829
<b>TOTAL</b>	<b>2.120.589</b>	<b>15.299.628</b>	<b>11.708.789</b>	<b>9.465.971</b>	<b>8.515.812</b>	<b>8.480.231</b>	<b>20.379.817</b>	<b>75.970.837</b>

Se expone la caída de flujos futuros contractuales incluyendo los intereses y accesorios a devengar hasta el vencimiento de los contratos sin descontar.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera  
Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO H – CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS CONSOLIDADO**

Al 30/09/2022 y 31/12/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Depósitos			
	30/09/2022		31/12/2021	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	77.469.042	36,45%	222.988.566	46,41%
50 siguientes mayores clientes	33.441.108	15,73%	59.789.505	12,45%
100 siguientes mayores clientes	6.709.563	3,16%	11.826.926	2,46%
Resto de clientes	94.929.614	44,66%	185.831.786	38,68%
<b>TOTAL</b>	<b>212.549.327</b>	<b>100,00%</b>	<b>480.436.783</b>	<b>100,00%</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO I – APERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS POR PLAZOS  
REMANENTES CONSOLIDADO**

AI 30/09/2022

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Plazos que restan para su vencimiento						Total
	1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
<b>Depósitos</b>							
Sector público no financiero	18.858.586	794.161	11.314	-	-	231.295	19.895.356
Sector financiero	538	-	-	-	-	-	538
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	169.524.178	25.223.197	1.273.863	153.419	24.227	10.723	196.209.607
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	1.574.903	-	-	-	-	-	1.574.903
<b>Otros pasivos financieros</b>	13.465.840	141.413	204.355	462.168	750.298	3.155.497	18.179.571
<b>Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras</b>	297.931	-	-	-	-	-	297.931
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	-	3.914.008	181.479	3.297.097	5.219.971	5.066.090	17.678.645
<b>TOTAL</b>	<b>203.721.976</b>	<b>30.072.779</b>	<b>1.671.011</b>	<b>3.912.684</b>	<b>5.994.496</b>	<b>8.463.605</b>	<b>253.836.551</b>

Se expone la caída de flujos futuros contractuales incluyendo los intereses y accesorios a devengar hasta el vencimiento de los contratos sin descontar.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera  
Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO R – CORRECCIÓN DE VALOR POR PÉRDIDAS – PREVISIONES POR RIESGO DE INCOBRABILIDAD CONSOLIDADO**

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30/09/2022

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	Saldos al inicio del ejercicio	PCE de los próximos 12 meses	PCE de vida remanente del activo financiero		Resultado monetario generado por provisiones	Saldo al 30/09/2022
			Instrumentos Financieros con incremento significativo del riesgo crediticio	Instrumentos Financieros con deterioro crediticio		
Otros activos financieros	66.396	9.219	-	-	(26.416)	49.199
Préstamos y otras financiaciones						
Otras entidades financieras (Nota 7)	389	(191)	-	-	(155)	43
Sector privado no financiero y residentes en el Exterior (Nota 7)	12.182.922	905.326	275.283	(5.580.708)	(4.847.058)	2.935.765
Adelantos	18.853	20.745	2.222	(1.416)	(7.501)	32.903
Documentos	25.192	71.708	-	-	(10.023)	86.877
Hipotecarios	443.019	42.879	160.743	141.410	(176.258)	611.793
Prendarios	60	133	-	-	(24)	169
Personales	1.132.332	133.678	51.321	(190.145)	(450.506)	676.680
Tarjetas de Crédito	749.096	187.671	60.855	(13.729)	(298.033)	685.860
Arrendamientos						
Financieros	219	1.937	-	(13)	(87)	2.056
Call a empresas	7.376.342	35.271	-	(4.308.049)	(2.934.729)	168.835
Prefinanciación de exportaciones	2.099.759	-	-	(1.264.355)	(835.404)	-
Otros	338.050	411.304	142	55.589	(134.493)	670.592
Otros títulos de deuda	70.597	(12.668)	(17.233)	46.905	(28.088)	59.513
Compromisos eventuales	192.947	155.446	9.148	-	(76.765)	280.776
<b>TOTAL DE PREVISIONES (Nota 6.3)</b>	<b>12.513.251</b>	<b>1.057.132</b>	<b>267.198</b>	<b>(5.533.803)</b>	<b>(4.978.482)</b>	<b>3.325.296</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora



## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

A los Señores Presidente y Directores de  
BANCO HIPOTECARIO S.A.

### **Introducción**

De acuerdo con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 hemos revisado los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante “la Entidad”) y sus sociedades controladas, los que comprenden el estado de situación financiera condensado consolidado al 30 de septiembre de 2022, y los correspondientes estados condensados consolidados de resultados por los períodos de nueve y tres meses finalizados en esa fecha, y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

### **Responsabilidad del Directorio y la Gerencia de la Entidad**

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), que, como se indica en la nota 3.1 a los estados financieros adjuntos, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y en particular para los estados financieros de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 “Información Financiera Intermedia”, tal y como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por su sigla en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, con las excepciones descritas en la citada nota 3.1. El Directorio y la Gerencia de la Entidad son también responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

### **Alcance de nuestro trabajo**

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos detallados en el primer párrafo se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión limitada de estados financieros correspondientes a períodos intermedios e incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Continuación)**

### **Alcance de nuestro trabajo (Continuación)**

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el primer párrafo, hemos revisado el trabajo efectuado por los auditores externos KPMG de acuerdo a los procedimientos de revisión establecidos en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) y con las “Normas mínimas sobre Auditorías Externas” emitidas por el BCRA aplicable a la revisión de estados financieros de períodos intermedios. De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados financieros intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre los estados financieros consolidados de período intermedio condensados. Los auditores externos emitieron su Informe con fecha 24 de noviembre de 2022 cuyo contenido compartimos. Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros consolidados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. que se adjuntan no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA que se describe en nota 3.1 a los estados financieros consolidados adjuntos.

### **Énfasis sobre ciertas cuestiones reveladas en los estados financieros**

Sin modificar nuestra conclusión, llamamos la atención de los usuarios de este informe sobre la información revelada en nota 3.1 de los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos que indica que los mismos han sido preparados por el Directorio y la Gerencia de la Entidad de acuerdo con el marco de información contable establecido por el BCRA. Dicho marco de información contable difiere de las NIIF en relación con los aspectos descriptos en dicha nota.

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Continuación)**

### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro Balances Generales de Publicación;
- b) las cifras de los referidos estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por el marco de información contable establecido por el B.C.R.A. a partir de los estados financieros separados de las sociedades que integran el grupo económico que se detallan en nota 1 a los estados financieros adjuntos consolidados condensados de período intermedio;
- c) al 30 de septiembre de 2022, según surge de la nota 26.4 a los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) para dichos conceptos; y
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades Comerciales N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de noviembre de 2022.**

***Marcelo FUXMAN***  
***Síndico Titular***



## **INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS**

A los Señores Presidente y Directores de  
Banco Hipotecario S.A.  
Domicilio legal: Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T. N°: 30-50001107-2

### ***Informe sobre los estados financieros***

Hemos revisado los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (la “Entidad”) y sus sociedades controladas, los que comprenden el estado de situación financiera condensado consolidado al 30 de septiembre de 2022, los estados condensados consolidados de resultados por los períodos de tres y nueve meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, Anexos y Notas explicativas seleccionadas.

### ***Responsabilidad del Directorio y la Gerencia de la Entidad***

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), que, como se indica en la Nota 3.1 a los estados financieros adjuntos, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y en particular para los estados financieros de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 “Información Financiera Intermedia”, tal y como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por su sigla en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, con las excepciones descriptas en la citada Nota 3.1. El Directorio y la Gerencia de la Entidad son también responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

### ***Responsabilidad de los auditores y alcance de la revisión***

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con las normas de revisión establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y con las “Normas mínimas sobre Auditorías Externas” emitidas por el BCRA aplicable a la revisión de estados financieros de períodos intermedios. De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados financieros intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados de período intermedio condensados.

### ***Conclusión***

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros consolidados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. que se adjuntan no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA que se describe en Nota 3.1 a los estados financieros consolidados adjuntos.



### *Énfasis sobre ciertas cuestiones reveladas en los estados financieros*

Sin modificar nuestra conclusión, llamamos la atención de los usuarios de este informe sobre la información revelada en Nota 3.1 de los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos que indica que los mismos han sido preparados por el Directorio y la Gerencia de la Entidad de acuerdo con el marco de información contable establecido por el BCRA. Dicho marco de información contable difiere de las NIIF en relación con los aspectos descriptos en dicha nota.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro Balances Generales de Publicación;
- b) las cifras de los referidos estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por el marco de información contable establecido por el BCRA a partir de los estados financieros separados de las sociedades que integran el grupo económico que se detallan en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos consolidados condensados de período intermedio;
- c) al 30 de septiembre de 2022, según surge de la Nota 26.4 a los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) para dichos conceptos;
- d) hemos leído la reseña informativa (secciones “Estructura patrimonial”, “Estructura de resultados”, “Estructura del flujo de efectivo”, “Datos estadísticos” e “Índices”), sobre las cuales, en lo que es materia de nuestra competencia no tenemos observaciones que formular, y
- e) al 30 de septiembre de 2022, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Entidad asciende a \$ 194.499.331 no registrando deudas exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de noviembre de 2022

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana

*Socia*

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**  
**SEPARADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

**ÍNDICE**

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado

Estado de Resultados Intermedio Condensado Separado

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Separado

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado Separado

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Separados

1. Información general y motivo de la preparación de los estados financieros intermedios condensados separados
2. Evolución de la situación macroeconómica y del sistema financiero y de capitales
3. Normas contables y bases de preparación
4. Políticas y estimaciones contables críticas
5. Estado de flujos de efectivo
6. Instrumentos financieros
7. Préstamos y otras financiaciones
8. Transferencia de activos financieros
9. Otros activos y pasivos no financieros
10. Impuesto a las ganancias
11. Inversiones en subsidiarias
12. Obligaciones negociables emitidas
13. Provisiones
14. Capital social
15. Ingreso por intereses y ajustes / comisiones
16. Egresos por intereses y ajustes
17. Diferencia de cotización de moneda extranjera
18. Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados
19. Otros ingresos / (gastos) operativos
20. Gastos por función y naturaleza
21. Beneficios al personal
22. Partidas fuera de balance
23. Transacciones y saldos entre partes relacionadas
24. Factores de riesgos financieros
25. Administración del capital
26. Información adicional requerida por el BCRA
27. Hechos posteriores
28. Libros rubricados
29. Disciplina de mercado

Anexo A – Detalle de títulos públicos y privados

Anexo B – Clasificación de préstamos y otras financiaciones por situación y garantías recibidas

Anexo C – Concentración de préstamos y otras financiaciones

Anexo D – Apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones

Anexo H – Concentración de depósitos

Anexo I – Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes

Anexo J – Movimientos de provisiones

Anexo L – Saldos en moneda extranjera

Anexo O – Instrumentos financieros derivados

Anexo R – Corrección de valor por pérdidas – Provisiones por riesgo de incobrabilidad

Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre Estados Financieros separados de período intermedio condensados

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora sobre Estados Financieros Intermedios Condensados Separados

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2022	31/12/2021
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos</b>	5 y 6.2	<b>20.123.540</b>	<b>29.629.360</b>
Efectivo		5.354.779	8.230.352
Entidades financieras y corresponsales		14.474.131	21.399.008
- B.C.R.A.		11.713.707	20.831.645
- Otras del país y del exterior		2.760.424	567.363
Otros		294.630	-
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo A)</b>	6.2	<b>111.866.605</b>	<b>38.877.192</b>
<b>Instrumentos derivados (Anexo O)</b>	6.2	<b>186.289</b>	<b>389.549</b>
<b>Operaciones de pase (Anexo O)</b>	6	<b>24.330.777</b>	<b>307.847.330</b>
<b>Otros activos financieros</b>	6.2	<b>2.461.523</b>	<b>3.137.677</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Anexos B, C, D)</b>	6.2 y 7	<b>64.306.973</b>	<b>85.420.823</b>
Sector público no financiero		7	7
Otras entidades financieras		302.439	761.308
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		64.004.527	84.659.508
<b>Otros títulos de deuda (Anexos A, B, C, D)</b>	6.2	<b>18.238.305</b>	<b>42.276.722</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	6.2 y 26.2	<b>7.868.877</b>	<b>7.226.197</b>
<b>Activos por impuesto a las ganancias corriente</b>	10	<b>330.799</b>	<b>549.370</b>
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio (Anexo A)</b>	6.2	<b>220.482</b>	<b>223.263</b>
<b>Inversión en subsidiarias</b>	11	<b>8.320.263</b>	<b>8.935.904</b>
<b>Propiedad y equipo</b>	9.1	<b>11.057.745</b>	<b>11.665.282</b>
<b>Activos intangibles</b>	9.2	<b>349.299</b>	<b>492.029</b>
<b>Activos por impuesto a las ganancias diferido</b>	10	-	<b>2.533.199</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	9.3	<b>2.345.463</b>	<b>2.794.585</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	9.4	<b>8.209.405</b>	<b>13.633.647</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>280.216.345</b>	<b>555.632.129</b>

Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**

Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora



CONCEPTO	NOTAS	30/09/2022	31/12/2021
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexos H, I)</b>	6.2	<b>197.422.494</b>	<b>463.769.809</b>
Sector público no financiero		19.249.020	120.003.112
Sector financiero		35.710	46.182
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		178.137.764	343.720.515
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Anexo I)</b>	6.2	<b>1.574.903</b>	<b>991.583</b>
<b>Instrumentos derivados (Anexos I, O)</b>	6.2	<b>2.558.075</b>	<b>3.371.882</b>
<b>Operaciones de pase (Anexo I)</b>	6	-	<b>47.283</b>
<b>Otros pasivos financieros (Anexo I)</b>	6.2	<b>13.364.803</b>	<b>12.451.702</b>
<b>Financiamientos recibidos del B.C.R.A. y otras instituciones financieras (Anexo I)</b>	6.2	<b>3.612</b>	<b>7.229</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas (Anexo I)</b>	5, 6.2 y 12	<b>14.262.698</b>	<b>30.618.107</b>
<b>Provisiones (Anexo J)</b>	13	<b>976.971</b>	<b>587.882</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias diferido</b>	10	<b>1.974.530</b>	-
<b>Otros pasivos no financieros</b>	9.5	<b>7.214.575</b>	<b>6.889.133</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>239.352.661</b>	<b>518.734.610</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	14	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		35.397.519	42.374.664
Resultado del período/ejercicio		3.966.165	(6.977.145)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>40.863.684</b>	<b>36.897.519</b>
<b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO</b>		<b>280.216.345</b>	<b>555.632.129</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados separados.

Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO**

 Correspondiente a los períodos de tres y nueve meses finalizados al  
 30/09/2022 y al 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Ingresos por intereses y ajustes	15	14.068.952	19.584.525	47.074.064	46.261.536
Egresos por intereses y ajustes	16	(20.928.962)	(19.324.685)	(56.302.526)	(49.981.280)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>(6.860.010)</b>	<b>259.840</b>	<b>(9.228.462)</b>	<b>(3.719.744)</b>
Ingresos por comisiones	15	2.334.075	2.824.293	7.634.024	8.902.077
Egresos por comisiones		(109.831)	(101.267)	(295.506)	(268.726)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>2.224.244</b>	<b>2.723.026</b>	<b>7.338.518</b>	<b>8.633.351</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	18	18.154.093	4.774.802	45.123.358	15.205.311
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		-	(76.649)	-	(91.907)
Diferencia de cotización de moneda extranjera	17	(58.939)	(530.962)	(749.078)	(892.882)
Otros ingresos operativos	19	742.655	1.240.300	3.220.314	3.548.367
Cargo por incobrabilidad		(580.641)	(3.277.897)	(2.050.881)	(4.684.612)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>13.621.402</b>	<b>5.112.460</b>	<b>43.653.769</b>	<b>17.997.884</b>
Beneficios al personal	21	(3.835.423)	(3.780.652)	(12.828.591)	(11.412.723)
Gastos de administración	20	(1.567.276)	(1.723.765)	(4.924.571)	(5.252.360)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(308.478)	(199.788)	(922.837)	(1.211.565)
Otros gastos operativos	19	(5.052.197)	(3.288.134)	(16.657.181)	(11.964.406)
<b>Resultado operativo – Ganancia / (Pérdida)</b>		<b>2.858.028</b>	<b>(3.879.879)</b>	<b>8.320.589</b>	<b>(11.843.170)</b>
Resultado en subsidiarias y asociada	11	606.476	585.561	1.673.648	1.552.854
Resultado por la posición monetaria neta		(1.579.371)	358.799	(1.520.343)	53.020
<b>Resultado antes de impuesto – Ganancia / (Pérdida)</b>		<b>1.885.133</b>	<b>(2.935.519)</b>	<b>8.473.894</b>	<b>(10.237.296)</b>
Impuesto a las ganancias – (Cargo) / Beneficio	10	(1.257.716)	885.373	(4.507.729)	2.357.823
<b>RESULTADO NETO DEL PERÍODO – Ganancia / (Pérdida)</b>		<b>627.417</b>	<b>(2.050.146)</b>	<b>3.966.165</b>	<b>(7.879.473)</b>

El resultado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021 asciende a 627.417 y 2.050.146, ganancia y pérdida respectivamente, e incluye una pérdida de 601.544 y una ganancia de 495.147 generada por la reexpresión a moneda homogénea de los trimestres anteriores.

Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**

**Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6**

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera  
 Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO**

Correspondiente a los períodos de tres y nueve meses finalizados al 30/09/2022 y al 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

A continuación se exponen los resultados generados en cada trimestre de los años 2022 y 2021, expresados en moneda de cada fecha de reporte:

	Importes 2022	Importes 2021
Resultado del primer trimestre finalizado el 31 de marzo	1.168.418	(1.624.962)
Resultado del segundo trimestre finalizado el 30 de junio	1.568.781	(1.289.409)
Resultado del tercer trimestre finalizado el 30 de septiembre	1.228.966	(1.390.647)
<b>TOTAL</b>	<b>3.966.165</b>	<b>(4.305.018)</b>

RESULTADO POR ACCIÓN	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
<b>NUMERADOR</b>				
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora – Ganancia / (Pérdida)	627.417	(2.050.146)	3.966.165	(7.879.473)
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución Ganancia / (Pérdida)	627.417	(2.050.146)	3.966.165	(7.879.473)
<b>DENOMINADOR</b>				
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ponderado	1.473.483	1.471.445	1.473.076	1.471.151
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período ajustado por el efecto de la dilución	1.473.483	1.471.445	1.473.076	1.471.151
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>0,426</b>	<b>(1,393)</b>	<b>2,692</b>	<b>(5,356)</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA</b>	<b>0,426</b>	<b>(1,393)</b>	<b>2,692</b>	<b>(5,356)</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados separados.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO**

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30/09/2022

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Resultados no asignados	Total al 30/09/2022
	En circulación	A entregar			
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.472.210</b>	<b>27.790</b>	<b>42.374.664</b>	<b>(6.977.145)</b>	<b>36.897.519</b>
Distribución de resultados no asignados -aprobado por asamblea del 30/3/2022 (*)					
-Absorción resultados no asignados negativos	-	-	(6.977.145)	6.977.145	-
Pagos en acciones por plan de compensación	1.333	(1.333)	-	-	-
Resultado neto del período – Ganancia	-	-	-	3.966.165	3.966.165
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.473.543</b>	<b>26.457</b>	<b>35.397.519</b>	<b>3.966.165</b>	<b>40.863.684</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados separados.

(\*) Ver nota 3.3.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG****Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6****Lorena C. Morchón**

Gerente de Contaduría General

**Manuel J.L. Herrera Grazioli**

Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**

Presidente

**Andrea Pastrana**

Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244**Marcelo Fuxman**

Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO**

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Aportes no capitalizables		Ajustes de capital	Reserva de utilidades			Resultados no asignados	Total al 30/09/2021
	En circulación	A entregar	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones		Legal	Por pagos basados en acciones	Otras (*)		
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.470.685</b>	<b>29.315</b>	<b>834</b>	<b>87.842</b>	<b>128.151.748</b>	<b>10.602.806</b>	<b>1.909.683</b>	<b>31.622.675</b>	<b>(130.000.924)</b>	<b>43.874.664</b>
Distribución de resultados no asignados -aprobado por asamblea del 30/3/2021 (**)										
-Absorción resultados no asignados negativos	-	-	(834)	(87.842)	(85.777.084)	(10.602.806)	(1.909.683)	(31.622.675)	130.000.924	-
Pagos en acciones por plan de compensación	273	(273)	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto del período - Pérdida	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.879.473)	(7.879.473)
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.470.958</b>	<b>29.042</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42.374.664</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.879.473)</b>	<b>35.995.191</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados separados.

(\*) Reserva facultativa para futuras distribuciones de dividendos.

(\*\*) Ver nota 14

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro

informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**

**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Lorena C. Morchón**

Gerente de Contaduría General

**Manuel J.L. Herrera Grazioli**

Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**

Presidente

**Andrea Pastrana**

Socia

Contadora Pública (UCA)

CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**

Por Comisión Fiscalizadora



BANCO

Hipotecario

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO**

Correspondiente a los períodos de nueve meses finalizados al 30/09/2022 y al 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	30/09/2022	30/09/2021
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las ganancias – Ganancia / (Pérdida)</b>	<b>8.473.894</b>	<b>(10.237.296)</b>
Resultado por la posición monetaria neta	1.520.343	(53.020)
<b><u>Ajustes para obtener los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</u></b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	922.837	1.211.565
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	1.655.538	3.837.545
Cargos por provisiones, neto de provisiones desafectadas	1.193.429	509.482
Resultado neto por intereses	9.228.462	3.719.744
Utilidad por inversión en subsidiarias	(1.673.648)	(1.552.854)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(45.123.358)	(15.205.311)
Resultados generados por la valuación de activos no corrientes mantenidos para la venta, propiedades de inversión y venta de activos fijos	7.142.419	1.988.593
<b><u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de activos operativos</u></b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	(43.094.368)	16.391.532
Instrumentos derivados	48.275	-
Operaciones de pase	173.977.071	(76.015.935)
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	(3)	55
Sector financiero	641.448	1.133.906
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	5.999.904	11.445.807
Otros títulos de deuda	20.184.348	(22.299.193)
Activos financieros entregados en garantía	(3.517.673)	(2.996.911)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(86.046)	(150.158)
Otros activos	(8.242.087)	709.149
<b><u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u></b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	(53.010.014)	48.231.814
Sector financiero	7.902	16.546
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(82.758.566)	48.520.176
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	977.828	3.211.067
Instrumentos derivados	288.470	29.814
Operaciones de pase	(50.820)	(3.767)
Otros pasivos	15.660.549	2.061.264
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</b>	<b>10.366.134</b>	<b>14.503.614</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe de  
fecha 24 de noviembre de 2022

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA  
T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora



BANCO

Hipotecario

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO**

Correspondiente a los períodos de nueve meses finalizados al 30/09/2022 y al 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	30/09/2022	30/09/2021
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PE, activos intangibles y otros activos	(186.811)	(376.381)
<b>Cobros</b>		
Venta de PE	1.646	-
Otros cobros relacionados con actividades de inversión	1.199.997	-
<b>Total de los flujos de provenientes de / (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>1.014.832</b>	<b>(376.381)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	(14.155.972)	(11.355.008)
Financiaciones en entidades financieras locales (Nota 5)	(30.481.971)	(4.309.999)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(37.602)	(18.460)
<b>Cobros</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	2.349.321	-
Financiaciones en entidades financieras locales (Nota 5)	30.481.971	4.309.999
<b>Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de financiación</b>	<b>(11.844.253)</b>	<b>(11.373.468)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>2.745.715</b>	<b>1.516.440</b>
<b>Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo</b>	<b>(11.788.248)</b>	<b>(8.787.238)</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACION DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Disminución neta del efectivo	(9.505.820)	(4.517.033)
Efectivo al inicio del ejercicio	29.629.360	32.563.572
Efectivo al cierre del período	20.123.540	28.046.539

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros intermedios condensados separados.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe de  
fecha 24 de noviembre de 2022

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA  
T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y MOTIVO DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS SEPARADOS**

Banco Hipotecario S.A. (en adelante, "el Banco"), es una entidad financiera comprendida dentro de la Ley N° 21.526 de Entidades Financieras y como tal debe cumplir también con las disposiciones del Banco Central de la República Argentina (BCRA) como Órgano Regulador de Entidades Financieras. Así como también, las disposiciones de la Comisión Nacional de Valores de acuerdo a la Ley N° 26.831.

Los presentes estados financieros del Banco se presentan en forma complementaria a los estados financieros consolidados del Banco y sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2022, con el objetivo de cumplimentar requerimientos legales y regulatorios.

## **2. EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN MACROECONÓMICA Y DEL SISTEMA FINANCIERO Y DE CAPITALES**

La información relacionada al contexto económico de estos estados financieros separados se encuentra expuesta en la Nota 2 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

## **3. NORMAS CONTABLES Y BASES DE PREPARACIÓN**

Estos estados financieros intermedios condensados separados han sido aprobados en reunión virtual por el Directorio con fecha 24 de noviembre de 2022.

### **3.1. Base de preparación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período finalizado el 30 de septiembre de 2022 son parte del período cubierto por los estados financieros anuales preparados de acuerdo con la normativa del BCRA que establecen que las entidades bajo su supervisión presenten estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés), excepto por los apartamientos indicados a continuación ("Marco de información contable establecido por el BCRA"):

- la excepción transitoria de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" para los títulos de deuda emitidos por el Sector Público no Financiero, dispuesto por la Comunicación "A" 6847. De haberse aplicado el modelo de deterioro para estos instrumentos, se hubiera registrado una disminución en el patrimonio neto del Banco por 1.246.889 y 2.517.684 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente;
- la postergación hasta el 1 de enero de 2023 de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", para las Entidades Financieras del Grupo "C" que no sean sucursales o subsidiarias de bancos del exterior calificados como sistémicamente importantes, tal como es el caso de BACS, de acuerdo con la Comunicación "A" 7427. De no haber existido la postergación establecida por el BCRA en dicha comunicación, se hubiera registrado un incremento en el patrimonio neto del Banco por 8.268 y 7.727 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente;
- la medición de los instrumentos de deuda del sector público recibidos en canje de otros, que de acuerdo con la Comunicación "A" 7014 se incorporaron por el valor contable de los instrumentos entregados en reemplazo, mientras que según NIIF los instrumentos recibidos correspondían ser registrados por su valor razonable, imputando a resultados la diferencia con el valor contable de los títulos entregados. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado una disminución en el patrimonio neto del Banco por 618.802 y 815.538 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente; y

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera  
Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora



- la valuación del inmueble conocido como "Edificio del Plata" expuesto en el rubro "Activos no corrientes mantenidos para la venta" que, al 30 de septiembre de 2022, ha sido valuado de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021, por la cual instruyó interrumpir las revaluaciones periódicos proyectadas del inmueble desde junio de 2021 (inclusive) en adelante. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un aumento en el patrimonio neto del Banco por 2.798.531 y de 1.609.853 al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Asimismo, el BCRA mediante las Comunicaciones "A" 6323 y 6324 estableció lineamientos para la elaboración y presentación de los estados financieros de las entidades financieras, incluyendo requerimientos adicionales de información, así como la presentación de determinada información en forma de Anexos.

La Dirección del Banco ha concluido que los presentes estados financieros intermedios condensados separados presentan razonablemente la posición financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo.

La preparación de estados financieros intermedios requiere que el Banco realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados, y la revelación de contingencias, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. En este sentido, se realizan estimaciones para calcular, por ejemplo, las provisiones por riesgo de crédito, las vidas útiles de los bienes de propiedad, planta y equipo, las depreciaciones y amortizaciones, el valor recuperable de los activos, el cargo por impuesto a las ganancias, algunos cargos laborales y las provisiones por contingencias, juicios laborales, civiles y comerciales y el valor razonable de ciertos instrumentos financieros. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados separados.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros intermedios condensados separados, se describen en la nota 4 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, los mismos se encuentran pendientes de transcripción al Libro inventario y balances.

### **3.2. Moneda funcional y de presentación**

El Banco considera al peso como su moneda funcional y de presentación. Los montos se presentan en miles de pesos, excepto que se indique lo contrario.

En los presentes estados financieros separados se aplica la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 Información Financiera en economías hiperinflacionarias ("NIC 29"). Sobre los fundamentos para su aplicación, así como la metodología aplicada, favor referirse a la Nota 3.2 de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

### **3.3. Absorción de resultados no asignados**

Con fecha 30 de marzo de 2022, la Asamblea de Accionistas aprobó la absorción total de los resultados no asignados negativos acumulados al 31 de diciembre de 2021, mediante la afectación del saldo de la cuenta ajustes de capital.

### **3.4. Información comparativa**

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios condensados separados y en las notas referidas al 31 de diciembre de 2021 y al 30 de septiembre de 2021 que se encontraba elaborada con las normas en vigor en el ejercicio 2021 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al 30 de septiembre de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

### 3.5. NIIF emitidas aún no vigentes

Se encuentran expuestas en la Nota 3.4. a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

### 4. POLÍTICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

Las políticas y estimaciones contables críticas adoptadas para estos estados financieros separados se encuentran expuestas en la Nota 4 a los estados financieros consolidados.

#### Inversiones en subsidiarias

Subsidiarias son todas las entidades (incluyendo las entidades estructuradas, de corresponder) controladas por el Banco. El Banco controla una entidad cuando está expuesto a, o tiene derechos sobre, los rendimientos variables por su participación en la entidad participada, y tiene el poder de afectar la variabilidad de tales rendimientos. El Banco vuelve a evaluar si mantiene control cuando se producen cambios en algunas de las condiciones mencionadas.

Las participaciones en subsidiarias se miden aplicando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros incluyen la participación del Banco en los resultados y en el ORI de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

### 5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se detallan a continuación los componentes del efectivo:

	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Efectivo	5.354.779	8.230.352
Entidades financieras y corresponsales	14.474.131	21.399.008
Otros	294.630	-
<b>Total de Efectivo</b>	<b>20.123.540</b>	<b>29.629.360</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	Saldo al 31/12/2021	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo	Saldo al 30/09/2022
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	30.618.107	2.349.321	(14.155.972)	(4.548.758)	14.262.698
Financiaci3nes recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	7.229	30.481.971	(30.481.971)	(3.617)	3.612
<b>Total</b>	<b>30.625.336</b>	<b>32.831.292</b>	<b>(44.637.943)</b>	<b>(4.552.375)</b>	<b>14.266.310</b>

	Saldo al 31/12/2020	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo	Saldo al 30/09/2021
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	47.198.856	-	(11.355.008)	(2.583.700)	33.260.148
Financiaci3nes recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	1.096	4.309.999	(4.309.999)	564	1.660
<b>Total</b>	<b>47.199.952</b>	<b>4.309.999</b>	<b>(15.665.007)</b>	<b>(2.583.136)</b>	<b>33.261.808</b>

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 6.1. Operaciones de pase

En los rubros "Operaciones de pase" del activo y del pasivo se exponen los valores originalmente pactados más las primas devengadas de los pases activos y pasivos, respectivamente. Los valores nominales de las especies afectadas a operaciones de pase, son los siguientes:

	30/09/2022	31/12/2021
Pases activos (a)	26.818.453	344.250.142
Pases pasivos (b)	-	52.915

(a) registrados en Partidas Fuera de Balance. Ver Anexo O.

(b) registrados en el rubro "Activos financieros entregados en garantía". Ver Nota 26.2.

Firmado a los efectos de su  
identificaci3n con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora P3blica (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 6.2. Valor razonable de instrumentos financieros

### Jerarquía de valores razonables de instrumentos financieros medidos a valor razonable

La jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos medidos a valor razonable ("VR") al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación:

<b>Cartera de instrumentos al 30/09/2022</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>	<b>112.373.651</b>	<b>32.212.791</b>	<b>80.160.860</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	111.866.605	32.042.210	79.824.395	-
Instrumentos derivados	186.289	-	186.289	-
Otros activos financieros	100.275	59.047	41.228	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	220.482	111.534	108.948	-
<b>Pasivos</b>	<b>(4.132.978)</b>	<b>(1.574.903)</b>	<b>(2.558.075)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(1.574.903)	(1.574.903)	-	-
Instrumentos derivados	(2.558.075)	-	(2.558.075)	-

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2021</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>	<b>40.741.567</b>	<b>4.170.996</b>	<b>36.570.571</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	38.877.192	2.792.214	36.084.978	-
Instrumentos derivados	389.549	-	389.549	-
Otros activos financieros	103.131	79.171	23.960	-
Activos financieros entregados en garantía	1.148.432	1.148.432	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	223.263	151.179	72.084	-
<b>Pasivos</b>	<b>(4.363.465)</b>	<b>(991.583)</b>	<b>(3.371.882)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(991.583)	(991.583)	-	-
Instrumentos derivados	(3.371.882)	-	(3.371.882)	-

El Banco monitorea la disponibilidad de información de mercado para evaluar la clasificación de los instrumentos financieros en las distintas jerarquías de valor razonable, así como la consecuente determinación de transferencias entre niveles a cada cierre.

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el Banco no ha registrado transferencias entre niveles.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Valor Razonable de instrumentos financieros no medidos a valor razonable**

Adicionalmente, se detalla a continuación la diferencia entre el valor en libros y el valor razonable de los principales activos y pasivos que se registran a costo amortizado:

<b>Cartera de instrumentos al 30/09/2022</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR total</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	20.123.540 (*)		-	-	-
Operaciones de pase	24.330.777 (*)		-	-	-
Otros activos financieros	2.361.248 (*)		-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	64.306.973	60.891.388	-	60.891.388	-
Otros títulos de deuda	18.238.305	18.013.922	-	18.013.922	-
Activos financieros entregados en garantía	7.868.877	4.973.868	4.973.868	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(197.422.494)	(193.953.673)	-	(193.953.673)	-
Otros pasivos financieros	(13.364.803)	(13.422.871)	-	(13.422.871)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(3.612) (*)		-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(14.262.698)	(11.844.170)	-	(11.844.170)	-

(\*) El valor razonable de los instrumentos se considera similar a su valor contable.

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2021</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR total</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	29.629.360 (*)		-	-	-
Operaciones de pase	307.847.330 (*)		-	-	-
Otros activos financieros	3.034.546 (*)		-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	85.420.823	83.809.109	-	83.809.109	-
Otros títulos de deuda	42.276.722	40.871.647	-	40.871.647	-
Activos financieros entregados en garantía	6.077.765	5.214.417	5.214.417	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(463.769.809)	(461.909.713)	-	(461.909.713)	-
Operaciones de pase	(47.283) (*)		-	-	-
Otros pasivos financieros	(12.451.702)	(13.108.506)	-	(13.108.506)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(7.229) (*)		-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(30.618.107)	(28.441.656)	-	(28.441.656)	-

(\*) El valor razonable de los instrumentos se considera similar a su valor contable.

**Técnicas de Valuación**

En la determinación de los valores razonables el Banco aplicó las técnicas y metodologías expuestas en la Nota 6.2 a los estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

### 6.3. Previsión para pérdidas crediticias esperadas

A continuación, se detallan los movimientos de las provisiones por incobrabilidad del período:

	<b>30/09/2022</b>
<b>Saldo inicial (Anexo R)</b>	<b>12.408.675</b>
Cargo por incobrabilidad	2.050.881
Previsiones desafectadas (Nota 19)	(97.872)
Bajas contables	(11.188.438)
RECPAM (Anexo R)	(4.936.877)
Otras variaciones	4.948.251
<b>Saldo final (Anexo R)</b>	<b>3.184.620</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Máxima exposición al riesgo de crédito**

A continuación, se presenta un análisis de la exposición al riesgo de crédito de los instrumentos financieros para los cuales se reconocieron provisiones por pérdidas crediticias esperadas. El importe bruto en libros de los activos financieros incluidos en el cuadro adjunto representa la máxima exposición al riesgo de crédito de dichos activos.

Cartera Consumo – Total activa	30/09/2022				Total
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	
<b>Días de morosidad</b>					
<b>Hipotecarios</b>					<b>14.021.798</b>
0	12.040.896	131.411	-	-	12.172.307
1 – 30	1.122.283	34.921	-	-	1.157.204
31 – 90	-	297.222	-	-	297.222
91 – 180	-	82.775	-	-	82.775
Default	-	-	312.290	-	312.290
<b>Personales</b>					<b>5.926.937</b>
0	4.441.510	1.607	-	473.167	4.916.284
1 – 30	356.226	269.902	-	73.797	699.925
31 – 90	-	133.886	-	33.485	167.371
Default	-	-	143.357	-	143.357
<b>Tarjetas de crédito</b>					<b>24.459.344</b>
0	23.527.120	152.506	-	-	23.679.626
1 – 30	236.882	224.612	-	-	461.494
31 – 90	-	122.118	-	-	122.118
Default	-	-	196.106	-	196.106
<b>Otros</b>					<b>38.899.431</b>
0	38.382.718	464.274	9.299	-	38.856.291
1 – 30	9.862	2.594	-	-	12.456
31 – 90	-	7.461	-	-	7.461
Default	-	16.073	7.150	-	23.223
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>80.117.497</b>	<b>1.941.362</b>	<b>668.202</b>	<b>580.449</b>	<b>83.307.510</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	<b>(1.007.027)</b>	<b>(543.276)</b>	<b>(518.777)</b>	<b>(134.538)</b>	<b>(2.203.618)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>79.110.470</b>	<b>1.398.086</b>	<b>149.425</b>	<b>445.911</b>	<b>81.103.892</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Cartera Corporativa (*) – Total activa	30/09/2022				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	32.286.782	-	461.442	-	32.748.224
1 – 30	29.603	-	-	-	29.603
31 – 90	5	63	7	-	75
91 +	-	-	1.411.085	-	1.411.085
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>32.316.390</b>	<b>63</b>	<b>1.872.534</b>	<b>-</b>	<b>34.188.987</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	<b>(456.016)</b>	<b>(1)</b>	<b>(286.344)</b>	<b>-</b>	<b>(742.361)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>31.860.374</b>	<b>62</b>	<b>1.586.190</b>	<b>-</b>	<b>33.446.626</b>

(\*) Incluye adelantos, documentos, préstamos hipotecarios, préstamos prendarios, arrendamientos financieros y otros.

Cartera Pyme – Total activa	30/09/2022				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	11.391.717	16.915	4.605	-	11.413.237
1 – 30	107.340	20.096	549	-	127.985
31 – 90	-	1.495	11	-	1.506
91 +	-	-	60.481	-	60.481
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>11.499.057</b>	<b>38.506</b>	<b>65.646</b>	<b>-</b>	<b>11.603.209</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	<b>(189.511)</b>	<b>(257)</b>	<b>(48.873)</b>	<b>-</b>	<b>(238.641)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>11.309.546</b>	<b>38.249</b>	<b>16.773</b>	<b>-</b>	<b>11.364.568</b>

### Garantías y otras mejoras de crédito

A continuación se exponen los saldos contables y valores de garantías recibidas al 30 de septiembre de 2022:

Créditos deteriorados	Exposición bruta	Previsión por riesgo de incobrabilidad	Valor de libros	Valor razonable de la garantía
Adelantos	5.338	4.408	930	-
Documentos	938	750	188	-
Hipotecarios	316.093	273.793	42.300	625.001
Personales	723.806	243.911	479.895	-
Tarjetas de Crédito	196.105	129.957	66.148	-
Arrendamientos Financieros	54	5	49	38
Call a empresas	151.163	113.372	37.791	-
Otros	1.793.334	222.336	1.570.998	6.058.387
<b>Total de créditos deteriorados</b>	<b>3.186.831</b>	<b>988.532</b>	<b>2.198.299</b>	<b>6.683.426</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



### **Previsión por riesgo de crédito**

La previsión por riesgo de crédito reconocida en el período se ve afectada por una variedad de factores que pueden ser clasificados en dos grandes grupos:

Cambios en la exposición dentro de cada Etapa:

- Producto de la originación de nuevos instrumentos financieros, así como también aquellos dados de baja en el período (Amortización de créditos y baja de productos de Cuentas Corrientes y Tarjetas), generando asignaciones adicionales o desafectaciones reconocidas durante el período;
- Ajustes de las exposiciones producto del alza de la UVA o el tipo de cambio del dólar;
- Impactos debidos al paso del tiempo como consecuencia de la actualización del valor presente;
- Transferencias entre Etapas, producto de variaciones en la percepción del riesgo de crédito de los instrumentos y el consiguiente "aumento" (o "disminución") entre las pérdidas crediticias esperadas ("PCE") a 12 meses y Lifetime.

Cambios en la metodología de cálculo y sus parámetros en el período, derivados de la actualización periódica de los inputs y el mantenimiento de los modelos:

- Impactos en la medición de PCE debido a cambios realizados en modelos y supuestos;
- Cambios en la PCE originados en la recalibración de los principales parámetros de los modelos:
  - Probabilidad de Default ("PD")
  - Pérdida dado el Default ("LGD" por sus siglas en inglés)
  - Exposición a Default ("EAD" por sus siglas en inglés) / Factor de conversión crediticia ("CCF" por sus siglas en inglés)
- Ajustes de las proyecciones macroeconómicas utilizadas en los modelos prospectivos

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

A continuación se exponen las variaciones observadas en las provisiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 31 de diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2022.

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>533.577</b>	<b>258.983</b>	<b>513.156</b>	<b>190.607</b>	<b>1.496.323</b>
Ajuste por inflación	352.553	171.118	339.060	125.941	<b>988.672</b>
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	187.718	53.486	28.401	15.545	<b>285.150</b>
Cambios en PDs/LGDs/EADs	49.203	(252.061)	(100.313)	(118.525)	<b>(421.696)</b>
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	17.362	41.352	46.742	6.186	<b>111.642</b>
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	337.714	-	-	<b>337.714</b>
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	146.549	-	<b>146.549</b>
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(52.033)	-	-	-	<b>(52.033)</b>
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(24.406)	-	-	-	<b>(24.406)</b>
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	62.855	-	<b>62.855</b>
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	13	-	-	<b>13</b>
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>530.397</b>	<b>351.622</b>	<b>523.294</b>	<b>29.147</b>	<b>1.434.460</b>
Bajas contables	<b>(56.947)</b>	<b>(67.329)</b>	<b>(517.673)</b>	<b>(85.216)</b>	<b>(727.165)</b>
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2022</b>	<b>1.007.027</b>	<b>543.276</b>	<b>518.777</b>	<b>134.538</b>	<b>2.203.618</b>

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>85.335</b>	-	<b>5.819.544</b>	-	<b>5.904.879</b>
Ajuste por inflación	56.383	-	3.845.177	-	<b>3.901.560</b>
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	40.946	-	72	-	<b>41.018</b>
Cambios en PDs/LGDs/EADs	214.918	1	484.506	-	<b>699.425</b>
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	58.434	-	598.249	-	<b>656.683</b>
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	69	-	<b>69</b>
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>370.681</b>	<b>1</b>	<b>4.928.073</b>	-	<b>5.298.755</b>
Bajas contables	-	-	<b>(10.461.273)</b>	-	<b>(10.461.273)</b>
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2022</b>	<b>456.016</b>	<b>1</b>	<b>286.344</b>	-	<b>742.361</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>28.549</b>	<b>4</b>	<b>42.043</b>	-	70.596
Ajuste por inflación	18.863	3	27.779	-	46.645
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	36.568	94	347	-	37.009
Cambios en PDs/LGDs/EADs	105.530	30	(86.431)	-	19.129
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	1	-	65.010	-	65.011
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	135	-	-	135
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	97	-	97
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	28	-	28
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(9)	-	-	(9)
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>160.962</b>	<b>253</b>	<b>6.830</b>	-	168.045
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2022</b>	<b>189.511</b>	<b>257</b>	<b>48.873</b>	-	238.641

#### Política de baja en balance (fallidos)

El Banco da de baja en balance los activos financieros, en su totalidad o en parte, cuando ha agotado todos los esfuerzos de recuperación y ha concluido que no hay expectativas razonables de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen (i) el cese de la actividad de ejecución y (ii) cuando el método de recuperación del Banco está dado por la ejecución de la garantía y el valor de la garantía es tal que no hay una expectativa razonable de recuperación total.

El Banco puede dar de baja en balance los activos financieros que aún están sujetos a actividades de ejecución. Los montos contractuales pendientes de cobro de dichos activos dados de baja durante el ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2022 ascienden a 11.188.438. El Banco busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad, pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total.

	<b>30/09/2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>10.319.696</b>
Altas por desactivaciones del período	11.188.438
Bajas por cobros	(464.963)
Baja por incorporación al activo	(97.952)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	(5.925.638)
<b>Saldo final</b>	<b>15.019.581</b>

#### 7. PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES

A partir del 1 de enero de 2020, el Banco comenzó a aplicar las disposiciones en materia de deterioro de activos financieros, contenidas en el punto 5.5 de la NIIF 9, con la excepción de los instrumentos de deuda del Sector Público no Financiero, los cuales fueron excluidos transitoriamente del alcance de dichas disposiciones.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Adicionalmente y solo a efectos del cumplimiento de normas regulatorias del BCRA, el Banco continúa calculando provisiones mínimas por riesgo de incobrabilidad de acuerdo al marco normativo establecido por el BCRA, las cuales se determinan en función al grado de cumplimiento de los deudores, las garantías que respaldan los créditos y la situación económica financiera del deudor, entre otros. Asimismo, el provisionamiento de créditos individuales refinanciados es efectuado de acuerdo con el criterio descrito en Comunicación "A" 4583, complementarias y modificatorias.

Los créditos de las carteras de préstamos para consumo totalmente provisionados de acuerdo al marco normativo del BCRA, son dados de baja del activo del Banco dentro de los 30 días.

Los saldos de préstamos y otras financiaciones corresponden a:

	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>302.439</b>	<b>761.308</b>
Otras financiaciones a entidades financieras locales	298.188	752.491
Intereses, ajustes y diferencias de cotización devengadas a cobrar	4.251	8.817
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>64.004.527</b>	<b>84.659.508</b>
Adelantos	1.141.421	695.847
Documentos	6.156.826	8.803.198
Hipotecarios	14.236.211	16.880.539
Prendarios	35.618	50.181
Personales	5.926.937	7.443.067
Tarjetas de crédito	24.459.344	35.106.215
Arrendamientos financieros	668.271	136.707
Préstamos al personal	711.719	794.810
Cobros no aplicados	(14.673)	(10.117)
Otros	12.737.663	25.285.967
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	1.463.218	2.481.873
Intereses documentados	(663.383)	(859.447)
Provisiones por incobrabilidad (Anexo R)	(2.854.645)	(12.149.332)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>64.306.973</b>	<b>85.420.823</b>

#### **Línea de financiamiento para la inversión productiva de MiPyME**

Mediante la Comunicación "A" 7140 de fecha 15 de octubre de 2020, el BCRA estableció una línea de financiamiento para la inversión productiva de micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs) destinada a proyectos de inversión para la adquisición de bienes de capital y/o a la construcción de instalaciones necesarias para la producción de bienes y/o servicios y la comercialización de bienes y/o servicios, a la financiación de capital de trabajo, al descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos y a otras financiaciones elegibles especiales admitidas por la normativa aplicable.

Las financiaciones deben ser otorgadas en el marco de los Cupos 2020, 2021, 2021/2022 y cupo 2022 cuyas condiciones se detallan a continuación:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**

**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

	<b>Cupo 2020</b>	<b>Cupo 2021</b>	<b>Cupo 2021/2022</b>	<b>Cupo 2022</b>	<b>Cupo 2022/2023</b>
Monto a destinar	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2020	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de marzo de 2021	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2021	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de marzo de 2022	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2022
Cómputo de aplicaciones	Entre el 16/10/2020 y el 31/03/2021	Entre el 1/04/2021 y el 30/09/2021	Entre el 1/10/2021 y el 31/03/2022	Entre el 1/04/2022 y el 30/09/2022	Entre el 1/10/2022 y el 31/03/2023
Moneda	Pesos				
Plazo mínimo	Las financiaciones deben tener, al momento del desembolso, un plazo promedio igual o superior a 24 meses, sin que el plazo total sea inferior a 36 meses. Las operaciones destinadas a financiación de capital de trabajo, descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos no tendrán plazo mínimo;				
Tasa de interés máxima	La tasa de interés será de hasta el 64,5% nominal anual fija para el destino de proyectos de inversión y hasta el 74,50% nominal anual fija para los otros destinos.				

Al 30 de Septiembre de 2022, el total desembolsado por el Banco bajo el Cupo 2022 asciende a 26.319.027 y el promedio simple de los saldos diarios de las financiaciones vigentes entre el 1 de abril de 2022 y el 30 de Septiembre de 2022 asciende a 11.133.822.

En el marco de esta normativa el monto total a desembolsar por parte del Banco en relación al Cupo 2022/2023 (desde 1 de octubre de 2022 hasta el 31 de marzo de 2023) asciende a 11.928.021 según Comunicación "B" 12424.

## 8. TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS

El Banco ha realizado transferencias de activos financieros que se describen en la nota 26.3. En la adopción inicial de NIIF, los criterios de baja contable de activos financieros de la NIIF 9 se aplicaron de manera prospectiva para transacciones ocurridas con posterioridad a la fecha de transición a NIIF (1° de enero de 2017).

A continuación, se detallan las transferencias de activos financieros a fideicomisos financieros al 30 de septiembre de 2022 que no cumplen con los requisitos para su baja y en consecuencia, el Banco sigue reconociendo el activo transferido y un pasivo financiero por la contraprestación recibida:

Emisor	Fideicomiso financiero	Fecha constitución	Monto securitizado	Valor de Deuda fiduciaria original		Extinción estimada de la serie
				Tipo	Cantidad	
BHSA	CHA UVA Serie I	Abr-18	19.210 UVA	A	8.645 UVA	Oct-24
				B	5.763 UVA	Abr-28
				CP	4.802 UVA	May-32

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

## 9. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS

### 9.1. Propiedad y equipo

Los movimientos en propiedad y equipo para el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron los siguientes:

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Deterioro	Depreciación			Valor residual	
					Acumulada	Bajas	Del período	Al 30/09/22	Al 31/12/21
- Inmuebles	11.190.122	-	-	(164.262)	(942.757)	-	(183.484)	9.899.619	10.247.365
- Mobiliario e Instalaciones	2.352.693	19.139	(1.339)	-	(1.881.479)	-	(98.026)	390.988	471.214
- Máquinas y equipos	11.519.620	148.589	-	-	(11.046.342)	-	(247.830)	374.037	473.278
- Vehículos	5.757	307	(307)	-	(5.757)	-	-	-	-
- Diversos	261.882	172	-	-	(259.398)	-	(921)	1.735	2.484
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	1.473.709	162.702	(11.954)	-	(1.024.784)	-	(219.290)	380.383	448.925
- Derecho de uso de muebles arrendados	238.023	-	-	-	(216.007)	-	(11.033)	10.983	22.016
<b>Total propiedad y equipo</b>	<b>27.041.806</b>	<b>330.909</b>	<b>(13.600)</b>	<b>(164.262)</b>	<b>(15.376.524)</b>	<b>-</b>	<b>(760.584)</b>	<b>11.057.745</b>	<b>11.665.282</b>

### Información adicional

	Método de depreciación	Vida útil (en años)
- Inmuebles	Lineal	Máximo 50
- Mobiliario e Instalaciones	Lineal	10
- Máquinas y equipos	Lineal	Máquinas: 5 Equipos: 3
- Vehículos	Lineal	5
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	Lineal	En el plazo de cada contrato de arrendamiento
- Derecho de uso de muebles arrendados	Lineal	En el plazo de cada contrato de arrendamiento
- Diversos	Lineal	5

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Derecho de uso por arrendamientos

A continuación se detallan los importes correspondientes a aquellos arrendamientos en los cuales la Entidad actúa como arrendatario:

- (i) Montos reconocidos en el estado de situación financiera:

*Derechos de uso:*

<b>Muebles</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	238.023	238.023
Depreciación acumulada	(227.040)	(216.007)
	<b>10.983</b>	<b>22.016</b>

<b>Inmuebles</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	1.473.709	1.218.515
Altas del período/ejercicio	162.702	261.948
Bajas del período/ejercicio	(11.954)	(6.755)
Depreciación acumulada	(1.244.074)	(1.024.783)
	<b>380.383</b>	<b>448.925</b>

*Pasivo a pagar por arrendamientos:*

<b>Muebles</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Hasta un año	16.054	17.723
Entre uno y cinco años	-	11.808
	<b>16.054</b>	<b>29.531</b>

<b>Inmuebles</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Hasta un año	132.583	180.309
Entre uno y cinco años	162.170	288.201
	<b>294.753</b>	<b>468.510</b>

- (ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
Depreciación de derechos de uso	230.323	269.179
Intereses sobre pasivos por arrendamientos	210.322	265.461
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	51.074	50.500

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 9.2. Activos intangibles

Los cambios en activos intangibles, que incluyen gastos de desarrollo de sistemas propios, para el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron los siguientes:

	<b>30/09/2022</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	492.029
Incrementos por desarrollo	18.604
Cargo por depreciación (1)	(161.334)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>349.299</b>
Costo	4.944.042
Depreciación acumulada	(4.594.743)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>349.299</b>

(1) Las amortizaciones del período se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes".

### Información adicional

	<b>Activos intangibles</b>
Vida útil definida (en años)	5 años
Método de depreciación	Lineal

## 9.3. Otros activos no financieros

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Propiedades de inversión	1.481.711	1.790.769
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	296.784	391.539
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	133.526	185.618
Otros anticipos	352.672	291.894
Otros	80.770	134.765
<b>Total Otros Activos No Financieros</b>	<b>2.345.463</b>	<b>2.794.585</b>

### Propiedades de inversión

Para todas las propiedades de inversión, el valor razonable está basado en tasaciones realizadas por las empresas Tinsa, Sageo, Serinco y Favereau Tasaciones, peritos expertos independientes con capacidad profesional reconocida y experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión (valor razonable de nivel 3). Los cambios en el valor razonable son reconocidos en resultados.

La valuación se realizó aplicando el enfoque de mercado, por el cual se consideraron precios de mercado por metro cuadrado de construcción de inmuebles similares y las características propias del inmueble a ser tasado, como antigüedad, estado de conservación, mantenimiento y calidad de construcción.

Los datos de entrada significativos utilizados, detallados por zona y su interrelación con el valor razonable se informan a continuación:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



<b>Principales variables de cálculo, no observables</b>	<b>Interrelación entre las principales variables y el valor razonable</b>	<b>AMBA</b>	<b>Provincias de Buenos Aires y La Pampa</b>	<b>Resto del país</b>
Precio por metro cuadrado (en miles de pesos)	A mayor precio por metro cuadrado, mayor valor razonable	Entre 78 y 123	Entre 89 y 330	Entre 286 y 312
Antigüedad	A mayor antigüedad, menor valor razonable.	Entre 44 y 62 años	Entre 43 y 98 años	Entre 32 y 102
Estado de conservación	A mejor estado de conservación mayor valor razonable	Bueno	Entre regular y bueno	Entre buena y muy buena

Los movimientos de las propiedades de inversión para el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron los siguientes:

	<b>30/09/2022</b>
	<b>Inmuebles alquilados</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>1.790.769</b>
Pérdida neta por medición a valor razonable (Nota 19)	(309.058)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>1.481.711</b>

Las cifras incluidas en el resultado del período por propiedades de inversión son las siguientes:

	<b>30/09/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
Ingresos derivados de rentas	16.675	15.845
Gastos directos de operación de propiedades	(729)	(857)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2022 y 2021 asciende a una ganancia de 15.946 y 14.988, respectivamente, y se reconocen en los rubros "Otros ingresos operativos", "Gastos de administración" y "Otros gastos operativos" en el estado de resultados.

#### **9.4. Activos no corrientes mantenidos para la venta**

El día 20 de abril de 2016 el Banco adquirió mediante subasta pública del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el inmueble de Carlos Pellegrini 211, conocido como "Edificio del Plata", a los fines de establecer una sucursal y oficinas corporativas.

Con fecha 28 de septiembre de 2018, el Directorio del Banco aprobó discontinuar la inversión en plan constructivo de la nueva sede corporativa, cambiando el destino previsto para el inmueble correspondiente al Edificio del Plata.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el mencionado inmueble se encuentra clasificado como "Activo no corriente mantenido para la venta" (NIIF 5) y sujeto a un plan de venta elaborado por la Gerencia de Área Desarrollo Integral de Vivienda.

Al 31 de diciembre de 2021 ha sido valuado al menor valor entre el contable y su valor razonable menos gastos de venta, ascendiendo el valor en libros 13.633.647.

Al 30 de septiembre de 2022, ha sido valuado en 8.209.405, de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021, por la cual instruyó interrumpir las revaluaciones periódicos proyectadas del

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

inmueble desde junio de 2021 (inclusive) en adelante. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un valor de 12.514.838. Al cierre del presente período se cumplen los requisitos necesarios para que el mismo sea clasificado como mantenido para la venta.

El valor razonable del inmueble a cada fecha de medición es determinado en base a tasaciones realizadas por expertos valuadores independientes contratados externamente para la valuación. Estos expertos valuadores actúan como asesores del Directorio y deben cumplir con las condiciones de conocimiento del mercado, reputación, independencia y estándares profesionales adecuados.

#### 9.5. Otros pasivos no financieros

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

	30/09/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	3.440.451	2.596.738
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar	133.526	235.438
Retenciones a pagar	1.063.989	1.122.298
Otros impuestos a pagar	876.412	948.914
Programa de fidelización de clientes	89.871	75.794
Beneficios por Terminación a pagar	503.217	557.447
Dividendos a pagar	575	955
Acreedores varios	1.106.534	1.351.549
<b>Total otros pasivos no financieros</b>	<b>7.214.575</b>	<b>6.889.133</b>

#### 10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La composición del rubro "Activos por impuesto a las ganancias corriente", es la siguiente:

	30/09/2022	31/12/2021
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	330.799	549.370
<b>Total activos por impuesto a las ganancias corriente</b>	<b>330.799</b>	<b>549.370</b>

(\*) A continuación se detalla la composición y vencimiento de los créditos fiscales:

Período	Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta	
	Impuesto determinado	Período fiscal de prescripción
2012	897	2022
2015	41	2025
2016	81.835	2026
2017	106.128	2027
2018	138.099	2028
2019	3.799	2029
	<b>330.799</b>	

El cargo por impuesto a las ganancias del período es estimado utilizando la tasa que sería aplicable al resultado del ejercicio completo. La composición del (cargo) / beneficio por impuesto a las ganancias, es la siguiente:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
Impuesto a las ganancias - método diferido	(4.507.729)	2.357.823
<b>Total (Cargo) / Beneficio neto por impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.507.729)</b>	<b>2.357.823</b>

**Activos / (pasivos) por impuesto a las ganancias diferido**

El movimiento en los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias diferido, es el siguiente:

	<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>Cargo imputado en resultados 2022</b>	<b>Saldo al 30/09/2022</b>
Previsión deudores incobrables	6.179.009	(2.504.209)	3.674.800
Propiedad y equipos, Propiedades de inversión y mantenidos para la venta	(6.476.906)	(207.045)	(6.683.951)
Valuación moneda extranjera	(19.236)	7.865	(11.371)
Provisiones	359.861	91.388	451.249
Valuación de instrumentos financieros	786.024	(1.110.636)	(324.612)
Ajuste por inflación impositivo	1.433.679	(759.926)	673.753
Quebrantos impositivos	270.768	(25.166)	245.602
<b>Total del activo / (pasivo) neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>2.533.199</b>	<b>(4.507.729)</b>	<b>(1.974.530)</b>

A continuación se detallan los años de generación y prescripción de los quebrantos impositivos reconocidos contablemente:

<b>Período de generación</b>	<b>Saldo al 30/09/2022</b>	<b>Período de prescripción</b>
2021	245.602	2026
<b>Total</b>	<b>245.602</b>	

Según el análisis realizado por el Banco, se considera que los activos detallados con anterioridad, cumplen los requisitos para considerarlos recuperables y de esta forma realizar el reconocimiento correspondiente.

**Tasa del impuesto a las ganancias**

La Ley N° 27.430, modificada con posterioridad por la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública (la "Ley de Emergencia Pública"), estableció las siguientes tasas del impuesto a las ganancias:

- 30% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y al 25% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir de 2022; y
- los dividendos distribuidos a personas humanas y beneficiarios del exterior a partir de los ejercicios indicados estarán gravados con una tasa del 7% y 13%, respectivamente.

Posteriormente, la Ley N° 27.630 promulgada el 16 de junio de 2021, dejó sin efecto la reducción generalizada de las alícuotas explicadas anteriormente, e introdujo un sistema de alícuotas por escalas que estuvo vigente para el ejercicio iniciado a partir del 1° de enero de 2021.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

La AFIP en su Resolución General N° 5158, estableció las escalas y alícuotas vigentes a partir del 1° de enero de 2022, como sigue:

<b>Ganancia neta imponible acumulada</b>		<b>Importe a pagar</b>	<b>Más el %</b>	<b>Sobre el excedente</b>
<b>Mas de</b>	<b>A</b>			
-	7.605	-	25%	-
7.605	76.049	1.901	30%	7.605
76.049	en adelante	22.435	35%	76.049

Los montos previstos en esta escala se ajustarán anualmente, en función de la variación del IPC medidas a octubre de cada año.

Asimismo, quedó unificada en el 7% la tasa aplicable a los dividendos sobre utilidades generadas en ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

Como consecuencia de la modificación mencionada, al 30 de septiembre de 2022 los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera esté en vigencia cuando las diferencias temporarias vayan a revertirse.

## 11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

El Banco posee inversiones en dos subsidiarias. Los saldos al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

	<b>Porcentaje de participación</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	62,28%	1.438.452	1.588.969
BHN Sociedad de Inversión S.A.	99,9998%	6.881.811	7.346.935
<b>Total inversiones en subsidiarias</b>		<b>8.320.263</b>	<b>8.935.904</b>

A continuación se expone la evolución de las inversiones en subsidiarias del Banco por el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Saldo neto al inicio del ejercicio</b>	<b>8.935.904</b>	<b>10.558.518</b>
Dividendos declarados / cobrados (a)	(2.289.289)	(4.074.751)
Participación en los resultados del período / ejercicio	1.673.648	2.452.137
<b>Saldo al final del período / ejercicio</b>	<b>8.320.263</b>	<b>8.935.904</b>

- (a) Con fecha 18 de marzo de 2021 la Asamblea de accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A. aprobó la distribución de dividendos del ejercicio 2020 por 1.200.000 (2.663.135 en moneda homogénea de septiembre 2022), los cuales se cobraron en octubre de 2021. Con fecha 14 de diciembre de 2021 la Asamblea de accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A. aprobó la desafectación de reservas para futuras inversiones para distribución de dividendos por 850.000 (1.411.625 en moneda homogénea de septiembre 2022), los cuales se cobraron en diciembre de 2021. Con fecha 30 de marzo de 2022 la Asamblea de accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A. aprobó la distribución de dividendos del ejercicio 2021 por 1.600.000 (2.289.294 en moneda homogénea de septiembre 2022), de los cuales 399.999 se encuentran pendiente de cobro. De los totales aprobados, el 99,99% corresponden a BHSA.

A continuación se expone la información financiera resumida para cada subsidiaria:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Estados de situación financiera resumidos**

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Total Activo	21.316.383	24.032.113	10.400.915	11.534.036
Total Pasivo	(19.006.730)	(21.480.780)	(3.519.090)	(4.187.087)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>2.309.653</b>	<b>2.551.333</b>	<b>6.881.825</b>	<b>7.346.949</b>

**Estados de resultados resumidos**

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Ingresos de actividades ordinarias	2.799.213	2.474.540	9.324.329	9.794.034
Resultado por la posición monetaria neta	(818.963)	(722.308)	(3.815.274)	(3.793.123)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(121.915)	(277.400)	2.655.635	2.714.105
Impuesto a las ganancias - cargo	(99.623)	(29.257)	(831.229)	(957.179)
<b>Resultado integral total (Pérdida) / Ganancia</b>	<b>(221.538)</b>	<b>(306.657)</b>	<b>1.824.406</b>	<b>1.756.926</b>
<b>Resultado atribuible al interés no controlante</b>	<b>40.286</b>	<b>(70.773)</b>	-	-

**Estados de flujos de efectivo resumidos**

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Flujos de efectivo de las actividades operativas	1.765.626	(684.357)	1.280.438	2.801.880
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(70.086)	(40.580)	(378.603)	(1.351.111)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(1.757.827)	161.063	(1.200.013)	(3)
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(140.968)	(153.976)	(167.900)	(685.818)
<b>(Disminución) / Aumento del efectivo</b>	<b>(203.255)</b>	<b>(717.850)</b>	<b>(466.078)</b>	<b>764.948</b>
Efectivo al inicio del ejercicio	364.805	985.742	771.287	2.951.531
Efectivo al cierre del período	161.550	267.892	305.209	3.716.479

**12. OBLIGACIONES NEGOCIABLES EMITIDAS**

A continuación, se detallan las emisiones de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en acciones, del Banco:

Serie	Valor emitido (En miles)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual	Valor Contable	
					30/09/2022	31/12/2021
XLVIII	\$6.300.000	07/11/17	07/11/22	Badlar +4,00%	965.839	4.648.308
L	UVA23.239	14/02/18	14/02/22	4,90%	-	3.786.629
Clase III	UVA60.329	11/02/20	11/02/22	5,00%	-	9.833.614
Clase IV	US\$78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	9.490.098	10.653.383
Clase V	US\$10.000	01/10/21	07/04/23	0,00%	1.469.530	1.696.173
Clase VI	US\$15.948	04/05/22	04/05/24	0,00%	2.337.231	-
<b>Total</b>					<b>14.262.698</b>	<b>30.618.107</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

El Banco utiliza el producido neto proveniente de la colocación de Obligaciones Negociables de acuerdo a alguno de los destinos previstos en el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Comunicación "A" 3046 del BCRA y sus modificatorias, complementarias y demás regulaciones aplicables.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 23 de mayo de 2008, aprobó la creación de un nuevo Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables, no convertibles en acciones, con o sin garantías, por hasta el importe de US\$ 2.000.000.000 o su equivalente en pesos, el cual posteriormente fue modificado, prorrogado y ampliado en diversas oportunidades por posteriores Asambleas Generales de Accionistas y Resoluciones del Directorio. El monto vigente autorizado a emitir bajo el Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables es de hasta US\$ 1.000.000.000 o su equivalente en otras monedas.

La Oferta Pública del Programa fue autorizada por Resolución N° 16.573 de fecha 24 de mayo de 2011, habiéndose aprobado la ampliación del monto del Programa por Resolución N° 17.805 de fecha 9 de septiembre de 2015, la prórroga del Programa y la ampliación de su monto por Resolución N° 18.145 de fecha 28 de julio de 2016 y una nueva ampliación de su monto por Resolución N°18.493 de fecha 2 de febrero de 2017, todas ellas de la CNV.

### 13. PROVISIONES

Remitirse a la información relacionada a compromisos, contingencias y provisiones expuesta en Nota 12 de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período finalizado el 30 de septiembre de 2022.

Los movimientos en provisiones se incluyen en el Anexo J, que acompaña a los presentes estados financieros intermedios condensados separados.

### 14. CAPITAL SOCIAL

Banco Hipotecario Sociedad Anónima cuenta con un capital social de 1.500.000.000, totalmente suscripto e integrado, representado por 1.500.000.000 de acciones ordinarias escriturales de valor nominal \$1 cada una, dividido en las siguientes clases:

<b>Clase</b>	<b>Acciones</b>	<b>Valor Nominal</b>	<b>Capital Social</b>
A	664.376.845	1	664.376.845
B	57.009.279	1	57.009.279
C	75.000.000	1	75.000.000
D	703.613.876	1	703.613.876
	<u>1.500.000.000</u>		<u>1.500.000.000</u>

- Clase A: otorgan 1 voto por acción. Se trata de las acciones retenidas por el Estado nacional en el proceso de privatización, posteriormente transferidas al Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional;
- Clase B: otorgan 1 voto por acción. Corresponde a las acciones del Programa de Propiedad participada instrumentado por el Decreto 2127/2012 y no pueden representar más del 5 % del capital social. Mientras las acciones Clase B representen más del 2% del capital del Banco, la asamblea de accionistas de la clase B tiene derecho a elegir un integrante del órgano de administración del Banco;
- Clase C: otorgan 1 voto por acción. Estas acciones no podrán representar más del 5 % del capital social y serán de libre transferencia. Mientras las acciones Clase C represente más de un 3 % del capital del Banco, la asamblea de accionistas de la clase C tiene derecho a elegir un integrante del órgano de administración del Banco;

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

- Clase D: mientras que las acciones clase A representen más del 42 % del capital social, las acciones clase D otorgan 3 votos por acción. Cada persona física o jurídica que pertenezca a un mismo grupo económico no podrá ser propietaria de más del cinco por ciento (5 %) del capital social. Cuando las acciones de la clase D representen por lo menos el 25 % del capital de la sociedad, su asamblea tiene derecho a elegir la mayoría de los integrantes del órgano de administración de la sociedad.

#### *Programa de Propiedad Participada*

La mencionada Ley N° 24.855 (que declaró al entonces Banco Hipotecario Nacional “sujeto a privatización” y dispuso su transformación en sociedad anónima) estableció la creación del Programa de Propiedad Participada, un mecanismo previsto por la Ley N° 23.696 para permitir a los trabajadores de una entidad sujeta a privatización, puedan adquirir al Estado acciones de la entidad privatizada.

Mediante el Decreto del PEN 2127/2012 se instrumentó el Programa de Propiedad Participada (“PPP”) del Banco, por el cual, las personas que formaban parte de la nómina del Banco al 27 de septiembre de 1997 tuvieron derecho a participar del Programa, mediante la suscripción del Acuerdo General de Transferencia, entre el empleado, el Estado y el Fideicomisario (el Banco de la Nación Argentina).

La totalidad de acciones Clase “B” (57.009.279) corresponden en su totalidad al PPP. El precio de venta de las acciones se fijó en \$ 0,665 por acción.

El pago de las acciones al Estado se produce mediante la compensación de las contribuciones realizadas al Fondo Complementario Móvil de Jubilaciones, la capitalización de los dividendos de las que se le asignen y con la mitad de lo producido por el bono de participación en las ganancias.

El Estatuto del Banco, prevé el otorgamiento de un Bono Participación sobre las utilidades de los ejercicios 2012 hasta 2022 inclusive. El Bono de participación se determina como el 0,50% de las ganancias anuales del Banco determinadas por la Asamblea General Ordinaria que apruebe los estados financieros.

#### *Acciones propias a entregar*

El 22 de noviembre de 2017 (“la fecha de otorgamiento”) el Directorio del Banco aprobó la instrumentación del Programa de Compensaciones al Personal, dispuesto por las asambleas de accionistas del 24 de abril de 2013, 24 de abril de 2014 y 4 de junio de 2017.

Los empleados del Banco, BACS, BHN Sociedad de Inversión S.A., BHN Vida S.A., BHN Seguros Generales S.A. y BH Valores S.A. (fusionada con el Banco durante 2019) a la fecha de otorgamiento, recibieron el derecho a una cantidad de acciones, de acuerdo a las condiciones establecidas en el programa.

El beneficio fue determinado considerando el valor razonable de las acciones del Banco a la fecha de otorgamiento, imputándose el mayor valor sobre el valor nominal de las acciones a “Reserva de utilidades – por pagos basados en acciones”.

Si al momento que el beneficiario deja de ser empleado de las entidades involucradas cumple con las condiciones del programa, los beneficiarios reciben acciones clase “D” y las acciones se trasladan desde “acciones a entregar” a “acciones en circulación”, ambos conceptos incluidos en el rubro Capital social.

Adicionalmente, hasta marzo del 2021, el mayor valor reconocido en “Reserva de utilidades – por pagos basados en acciones” se transfería a la cuenta “Prima de emisión de acciones” cada vez que se entregaban acciones a los

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**

**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



beneficiarios. El 30 de marzo de 2021, la Asamblea de Accionistas del Banco aprobó la absorción de los resultados no asignados negativos y la cuenta “Prima de emisión de acciones” y la “Reserva de utilidades – por pagos basados en acciones” fueron totalmente absorbidas. Por lo mencionado, a partir de abril 2021, solamente se realiza la transferencia desde “acciones a entregar” a “acciones en circulación” mencionada en el párrafo anterior.

Los dividendos que corresponden a las acciones a entregar son puestos a disposición de los beneficiarios inmediatamente después de que la distribución es dispuesta por la Asamblea de accionistas.

**15. INGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES**

Ingresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	-	-	-	17
Intereses por préstamos al sector financiero	24.748	59.533	106.144	212.871
Intereses por adelantos	274.879	49.549	446.461	144.953
Intereses por documentos	604.495	248.066	1.666.598	876.426
Intereses por préstamos hipotecarios	304.793	440.436	1.168.219	1.218.744
Intereses por préstamos personales	880.123	739.210	2.645.997	2.499.149
Intereses por préstamos prendarios	3.110	1.387	11.196	2.289
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	1.934.308	1.933.906	5.933.892	6.816.335
Intereses por arrendamientos financieros	90.368	12.300	183.821	40.271
Intereses por otros préstamos	825.553	701.964	2.358.355	2.387.090
Intereses por títulos públicos y privados	3.564.555	2.133.231	12.966.021	3.396.685
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	2.315.120	1.494.841	6.220.423	5.419.346
Intereses por pases activos	3.223.458	11.765.005	13.319.060	23.205.022
Otros	23.442	5.097	47.877	42.338
<b>Total</b>	<b>14.068.952</b>	<b>19.584.525</b>	<b>47.074.064</b>	<b>46.261.536</b>

Ingresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Comisiones por tarjetas	1.571.352	1.970.985	5.163.512	6.276.575
Comisiones por seguros	185.767	212.446	591.679	658.959
Comisiones vinculadas con obligaciones	470.208	481.388	1.479.477	1.392.049
Comisiones vinculadas con créditos	5.104	7.257	32.489	52.071
Otras comisiones	101.644	152.217	366.867	522.423
<b>Total</b>	<b>2.334.075</b>	<b>2.824.293</b>	<b>7.634.024</b>	<b>8.902.077</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



**16. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES**

Egresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(7.421.285)	(5.695.177)	(17.903.424)	(14.467.531)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(11.083)	(6.557)	(32.013)	(16.809)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(11.816.926)	(10.981.286)	(33.873.869)	(26.211.937)
Intereses por préstamos interfinancieros recibidos	(36.207)	(6.896)	(55.091)	(11.806)
Intereses por otras obligaciones negociables y títulos de deuda	(489.112)	(1.137.665)	(1.892.369)	(4.088.224)
Egresos por ajustes CER. CVS. UVA y UVI	(1.154.349)	(1.497.104)	(2.545.760)	(5.184.973)
<b>Total</b>	<b>(20.928.962)</b>	<b>(19.324.685)</b>	<b>(56.302.526)</b>	<b>(49.981.280)</b>

**17. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA**

Originado en:	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Activos en dólares	1.560.682	1.500.547	13.631.822	12.748.390
Pasivos en dólares	(1.426.108)	(1.609.038)	(13.400.391)	(12.642.856)
Instrumentos derivados	(204.787)	(427.026)	(1.016.717)	(1.050.109)
Activos netos en euros	11.274	4.555	36.208	51.693
<b>Diferencia de cotización de moneda extranjera</b>	<b>(58.939)</b>	<b>(530.962)</b>	<b>(749.078)</b>	<b>(892.882)</b>

**18. RESULTADO NETO POR MEDICIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS**

Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Resultado por títulos públicos	18.102.721	4.814.345	45.167.986	15.424.629
Resultado por fideicomisos financieros	(10.587)	(21.601)	21.677	(68.044)
Resultado por otros títulos privados	105.573	4.786	172.945	(38.453)
Resultado instrumentos derivados	(43.614)	(22.728)	(239.250)	(112.821)
<b>Total</b>	<b>18.154.093</b>	<b>4.774.802</b>	<b>45.123.358</b>	<b>15.205.311</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

### 19. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Servicios relacionados con préstamos	69.730	74.406	226.175	231.572
Comisiones por operaciones pasivas	154.062	187.144	499.140	503.573
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	184.877	553.105	1.399.061	1.235.933
Intereses punitivos	28.369	109.770	120.624	211.834
Créditos recuperados	182.605	249.001	442.292	760.307
Previsiones desafectadas (1)	(4.981)	(63.175)	97.872	86.760
Alquileres	4.642	5.851	17.893	17.486
Resultados por venta de activos no financieros	37.417	-	110.354	-
Ajustes e intereses por créditos diversos	53.124	69.819	157.187	168.745
Otros ingresos	32.810	54.379	149.716	332.157
<b>Total</b>	<b>742.655</b>	<b>1.240.300</b>	<b>3.220.314</b>	<b>3.548.367</b>

(1) Nota 6.3

Otros gastos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Impuesto a los ingresos brutos	(1.138.759)	(1.338.683)	(3.262.245)	(3.590.049)
Servicios relacionados con préstamos	(648.069)	(926.466)	(2.362.089)	(2.818.834)
Servicios relacionados con depósitos	(216.849)	(256.758)	(689.458)	(776.960)
Otros impuestos	(136.891)	(190.738)	(470.844)	(545.991)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(110.553)	(169.065)	(173.135)	(608.921)
Bonificaciones de préstamos	(38.627)	(78.980)	(158.682)	(208.985)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos	(112.729)	(129.710)	(473.437)	(342.062)
Intereses por arrendamientos financieros	(48.224)	(62.115)	(210.322)	(265.461)
Cargo por otras provisiones	(185.021)	(108.050)	(1.338.250)	(509.482)
Donaciones	(2.836)	(3.312)	(18.683)	(10.867)
Resultado por medición a valor razonable de activos no corrientes mantenidos para la venta	(2.309.528)	243.005	(6.943.715)	(1.688.158)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión (1)	(41.419)	(75.296)	(309.058)	(300.435)
Otros egresos	(62.692)	(191.966)	(247.263)	(298.201)
<b>Total</b>	<b>(5.052.197)</b>	<b>(3.288.134)</b>	<b>(16.657.181)</b>	<b>(11.964.406)</b>

(1) Nota 9.3

### 20. GASTOS POR FUNCIÓN Y NATURALEZA

El Banco presentó sus estados de resultados integrales bajo el método de la función del gasto. De acuerdo con este método, los gastos se clasifican de acuerdo a su función como parte de la partida "Gastos de administración".

La siguiente tabla proporciona la información adicional requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Gastos de Administración	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Honorarios y retribuciones por servicios	(807.976)	(799.754)	(2.364.395)	(2.529.947)
Honorarios a directores y síndicos	(21.576)	(55.176)	(172.464)	(167.748)
Impuestos y tasas	(157.026)	(198.485)	(524.088)	(616.091)
Mantenimiento y reparaciones	(145.518)	(171.536)	(466.913)	(512.340)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(135.859)	(194.145)	(428.975)	(552.944)
Gastos de representación y movilidad	(19.673)	(10.831)	(62.321)	(39.319)
Alquileres	(17.348)	(16.940)	(51.074)	(50.500)
Seguros	(24.994)	(29.143)	(93.652)	(93.797)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(49.296)	(15.331)	(80.329)	(66.526)
Servicios de seguridad	(90.410)	(96.832)	(263.224)	(279.799)
Papelería y útiles	(3.124)	(2.072)	(12.044)	(9.372)
Traslado de valores	(67.743)	(105.712)	(337.449)	(252.097)
Diversos	(26.733)	(27.808)	(67.643)	(81.880)
<b>Total</b>	<b>(1.567.276)</b>	<b>(1.723.765)</b>	<b>(4.924.571)</b>	<b>(5.252.360)</b>

## 21. BENEFICIOS AL PERSONAL

A continuación, se detallan los conceptos incluidos en Beneficios al personal:

Beneficios al personal	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Remuneraciones y cargas sociales	(2.626.272)	(2.920.126)	(8.741.716)	(8.783.435)
Indemnizaciones y gratificaciones	(1.059.998)	(692.947)	(3.572.488)	(2.164.042)
Gastos de personal	(149.153)	(167.579)	(514.387)	(465.246)
<b>Total</b>	<b>(3.835.423)</b>	<b>(3.780.652)</b>	<b>(12.828.591)</b>	<b>(11.412.723)</b>

## 22. PARTIDAS FUERA DE BALANCE

El Banco registra distintas operaciones en los rubros fuera de balance, conforme a la normativa emitida por el BCRA. A continuación se exponen los saldos de los principales rubros fuera de balance al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

	30/09/2022	31/12/2021
Garantías recibidas	47.926.841	54.524.077
Créditos clasificados irrecuperables (Nota 6.3)	15.019.581	10.319.697
Valores en custodia	79.781.391	89.912.066
Valores al cobro	5.114.139	7.553.772
Valores por debitar	96.536	138.359
Valores por acreditar	724.517	303.697
Créditos acordados	40.692.709	51.624.487
Garantías otorgadas	596.626	520.454

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

### 23. TRANSACCIONES Y SALDOS ENTRE PARTES RELACIONADAS

Las transacciones efectuadas entre partes relacionadas se han llevado a cabo en condiciones de equivalencia a las de transacciones con independencia mutua entre las partes.

#### Principales accionistas

Los principales accionistas del Banco son:

Nombre	Clase acciones	30/09/2022		31/12/2021	
		% Votos	% Capital	% Votos	% Capital
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	A	22,85%	44,29%	22,85%	44,29%
Programa de Propiedad Participada	B	1,96%	3,80%	1,96%	3,80%
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	C	2,58%	5,00%	2,58%	5,00%
IRSA Inversiones y Representaciones S. A. (*)	D	46,30%	29,92%	46,30%	29,92%
ANSES	D	7,64%	4,94%	7,64%	4,94%
Acciones a entregar	D	2,73%	1,76%	2,87%	1,85%
The Bank of New York ADRs (**)	D	9,38%	6,06%	9,38%	6,06%
Otros	D	6,56%	4,23%	6,42%	4,14%
		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(\*) IRSA Inversiones y Representaciones ("IRSA") posee esta tenencia directa e indirectamente a través de sus subsidiarias: Tyrus S.A. (5,00%) Ritelco S.A. (5,00%), E-Commerce Latina S.A. (5,00%), Palermo Invest S.A. (4,99%), e Inversora Bolívar S.A. (5,00%).

(\*\*) Corresponde a 90.905.000 ADRS (10 acciones = 1 ADR), cuyos derechos políticos ejerce el Estado Nacional.

#### **Compensaciones al Directorio**

El estatuto del Banco establece que el monto total de las remuneraciones de los Directores, se limitará al cinco por ciento (5 %) de las utilidades netas de impuesto que haya arrojado el ejercicio económico del que se trate cuando no se distribuyan dividendos en efectivo por cualquier causa y se incrementará proporcionalmente a la existencia de dividendos en efectivo hasta alcanzar el porcentaje máximo del quince por ciento (15 %) de las ganancias computables.

Algunos de los Directores del Banco están contratados bajo la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744. Esta ley contempla ciertas condiciones de la relación laboral, incluyendo remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, requerimientos mínimos de edad, protección de los trabajadores y formas de suspensión y finalización del contrato. La remuneración para cada ejercicio de nuestros Directores se determina de conformidad con las pautas establecidas por la Ley N° 19.550, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

#### **Compensaciones al Personal Clave de la Gerencia**

Los miembros de la Alta Gerencia son designados y removidos por el Directorio y desempeñan sus funciones de acuerdo con las instrucciones recibidas del mismo.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

El Personal Clave de la Gerencia recibe como compensación por sus funciones un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una gratificación anual que varía según su desempeño individual y los resultados del Banco.

Al 30 de septiembre de 2022, el personal clave de la Gerencia del Banco se encuentra integrado por un Gerente General y doce Gerentes de Área.

### **Contrato de Servicios Corporativos**

Considerando que las subsidiarias poseen áreas operativas con ciertas características de afinidad, el Banco consideró conveniente implementar alternativas que permitan reducir ciertos costos fijos de su actividad, optimizando las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración operativa.

La atribución de costos y beneficios de los contratos de servicios corporativos es efectuada sobre bases de eficiencia operativa y equidad, sin perseguir beneficios económicos individuales para cada una de las compañías.

A continuación se detallan las áreas de servicios incluidos en los contratos de servicios corporativos:

<b>Entidad</b>	<b>Áreas de servicios</b>
BACS	Recursos humanos, servicios financieros, servicios tecnológicos, compras y contrataciones, cuentas a pagar, servicios de secretaría general, asesoramiento legal y la utilización de un sector de uso exclusivo de BACS dentro de la Bóveda del Banco.
BHN Vida y BHN Seguros Generales (a)	Recursos humanos; compras y contrataciones; mantenimiento; auditoría interna; administración de activos; servicios generales; pago a proveedores; secretaría general; asesoramiento y supervisión legal; provisión, mantenimiento y administración de elementos de comunicación e informática; mantenimiento SAP y comercialización de seguros mediante call centers.

(a) Controladas por BHN Sociedad de Inversión.

### **Servicios Legales**

El Banco contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual Saúl Zang es socio y forma parte del Directorio de las sociedades del Banco.

### **Compraventa de activos financieros**

Los excedentes de caja suelen invertirse en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercado secundario.

### **Operaciones financieras**

Dentro del curso habitual de sus actividades el Banco celebra distintas líneas de crédito con las partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas y condiciones de mercado y se encuentran en condiciones de cumplimiento normal al cierre del período.

Asimismo, el Banco y BACS, suelen actuar como colocadores en transacciones de Mercado de Capitales de ciertas partes relacionadas.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**

**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

A continuación se detallan los saldos y las transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2022:

Parte relacionada	ACTIVO			
	Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros
BACS	-	-	650	-
BHN Inversión	-	-	482.850	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	113.243	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>113.243</b>	<b>-</b>	<b>483.500</b>	<b>-</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	703.246	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>-</b>	<b>703.246</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	133.526
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133.526</b>
<b>Total</b>	<b>113.243</b>	<b>703.246</b>	<b>483.500</b>	<b>133.526</b>

Parte Relacionada	PASIVOS		
	Depósitos	Instrumentos derivados	Otros pasivos financieros
BACS	31.944	-	-
BHN Inversión	22.500	-	199.167
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	5.268	2.558.075	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>59.712</b>	<b>2.558.075</b>	<b>199.167</b>
Personal clave	-	-	133.526
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133.526</b>
<b>Total</b>	<b>59.712</b>	<b>2.558.075</b>	<b>332.693</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración
BACS	832	11.474	-	14.998	-	-
BHN Inversión	-	110.188	588.390	199.609	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	17.326	41.734	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>18.158</b>	<b>163.396</b>	<b>588.390</b>	<b>214.607</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	1.947
Personal clave	-	-	-	-	416.973	172.464
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>416.973</b>	<b>174.411</b>
<b>Total</b>	<b>18.158</b>	<b>163.396</b>	<b>588.390</b>	<b>214.607</b>	<b>416.973</b>	<b>174.411</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

A continuación se detallan los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021:

Parte relacionada	ACTIVO			
	Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros
BACS	-	-	5.397	-
BHN Inversión	-	42	5.152	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	161.766	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>161.766</b>	<b>42</b>	<b>10.549</b>	<b>-</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	594.110	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>-</b>	<b>594.110</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	185.619
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>185.619</b>
<b>Total</b>	<b>161.766</b>	<b>594.152</b>	<b>10.549</b>	<b>185.619</b>

Parte Relacionada	PASIVOS		
	Depósitos	Instrumentos derivados	Otros pasivos financieros
BACS	42.038	-	-
BHN Inversión	172.501	-	41.346
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	8.058	3.343.101	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>222.597</b>	<b>3.343.101</b>	<b>41.346</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	321
Personal clave	-	-	235.437
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>235.758</b>
<b>Total</b>	<b>222.597</b>	<b>3.343.101</b>	<b>277.104</b>

A continuación se detallan las transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2021:

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración
BACS	23.237	8.791	-	9.847	-	-
BHN Inversión	-	236.530	622.203	14.287	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	46.643	74.768	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>69.880</b>	<b>320.089</b>	<b>622.203</b>	<b>24.134</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	968
Personal clave	-	-	-	-	808.021	167.749
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>808.021</b>	<b>168.717</b>
<b>Total</b>	<b>69.880</b>	<b>320.089</b>	<b>622.203</b>	<b>24.134</b>	<b>808.021</b>	<b>168.717</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 24. FACTORES DE RIESGOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros intermedios condensados separados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 26 de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021. No han habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Banco desde el cierre del ejercicio.

## 25. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

Los objetivos del Banco en cuanto a la administración del capital se establecen a continuación:

- Cumplimiento de los requerimientos establecidos por el BCRA en su Comunicación "A" 6260 y modificatorias;
- Respalda las operaciones del Banco para evitar cualquier situación que ponga en riesgo la operatoria del Banco.

Según los lineamientos establecidos por el BCRA, las entidades financieras deben mantener ratios de capital para reducir los riesgos asociados. Cabe destacar que el Banco cumplió con la exigencia de capitales mínimos determinada de acuerdo con lo dispuesto por las normas del BCRA.

A partir del mes de marzo de 2020, el BCRA estableció para las entidades financieras del Grupo "A" (a la cual pertenece el Banco), que a efectos de la determinación de la Responsabilidad Patrimonial Computable, el impacto que genere la diferencia positiva entre la nueva previsión contable computada según el punto 5.5. de la NIIF 9 y la previsión "regulatoria" calculada según las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" o la contable correspondiente al balance de saldos del 30 de noviembre de 2019 –la mayor de ambas–, podrá computarse como capital ordinario de nivel uno.

La Responsabilidad Patrimonial Computable se compone del Patrimonio Neto básico y el Patrimonio Neto complementario. El saldo de dichos conceptos se detalla a continuación:

	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	40.501.883	37.335.057
(Conceptos deducibles)	(13.211.631)	(18.202.407)
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	636.904	748.206
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>27.927.156</b>	<b>19.880.856</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Riesgo de crédito	7.034.766	8.857.245
Riesgo de mercado	954.095	480.484
Riesgo operacional	2.234.222	2.179.891
<b>Exigencia básica</b>	<b>10.223.083</b>	<b>11.517.620</b>
<b>Integración</b>	<b>27.927.156</b>	<b>19.880.856</b>
<b>Exceso</b>	<b>17.704.073</b>	<b>8.363.236</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244



## 26. INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL BCRA

### 26.1. Seguro de Garantía de los Depósitos

Ver descripción del seguro de garantía de los depósitos en la Nota 26.1. de los estados financieros consolidados.

### 26.2. Bienes de disponibilidad restringida

Se expone el detalle de los activos financieros entregados en garantía a cada fecha:

	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	2.630.251	3.102.920
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	4.478.277	3.209.390
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con MAE y BYMA	84.984	14.674
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	671.572	841.007
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	2.121	2.513
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.672	2.778
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA afectados a pases (Nota 6)	-	52.915
<b>Total</b>	<b>7.868.877</b>	<b>7.226.197</b>

### 26.3. Actividades Fiduciarias

Ver descripción de las actividades fiduciarias del Banco en la Nota 26.3. de los estados financieros consolidados.

### 26.4. Cumplimiento de disposiciones requeridas por la Comisión Nacional de Valores

Ver información necesaria para el cumplimiento de disposiciones requeridas por la CNV en la Nota 26.4. de los estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 26.5. Cuentas que identifican el cumplimiento de efectivo mínimo

Los conceptos computados por el Banco para la integración del efectivo mínimo (según lo dispuesto por las normas del BCRA en la materia) y los correspondientes saldos promedios al 30 de septiembre de 2022 son los siguientes:

	<b>Pesos</b>	<b>Dólares</b>	<b>Euros</b>	<b>Letra del Tesoro vto 19/05/23</b>	<b>Letra del Tesoro vto 30/11/22</b>	<b>Letra del Tesoro vto 09/07/35</b>
	(en miles de la moneda que corresponde)					
Cuentas corrientes en BCRA	8.620.047	53.871	74	-	-	-
Cuentas especiales en BCRA	2.512.495	749	-	-	-	-
Integración c/ BOTE 2022	6.978.183	-	-	-	-	-
Integración c/ Leliq y LeCer	20.971.719	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	-	10.055	50.445	544
<b>Total integración</b>	<b>39.082.444</b>	<b>54.620</b>	<b>74</b>	<b>10.055</b>	<b>50.445</b>	<b>544</b>
<b>Total exigencia</b>	<b>49.942.818</b>	<b>53.903</b>	<b>-</b>	<b>10.055</b>	<b>15.096</b>	<b>58</b>
Deducción exigencia (varias)	10.820.993	-	-	-	-	-
Traslado de exigencia al mes siguiente	39.381	-	-	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>-</b>	<b>717</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>35.349</b>	<b>486</b>

## 26.6. Sanciones aplicadas a la entidad financiera y sumarios iniciados por el BCRA y otros reguladores

Ver descripción de los sumarios del Banco en la Nota 26.6. de los estados financieros consolidados.

## 26.7. Restricciones para la distribución de utilidades

Ver restricciones para la distribución de utilidades en la Nota 26.7. de los estados financieros consolidados.

## 27. HECHOS POSTERIORES

Ver hechos posteriores en Nota 27 a los estados financieros consolidados.

## 28. LIBROS RUBRICADOS

A la fecha de los presentes estados financieros las operaciones del Banco correspondientes al período del 1 de julio de 2022 hasta el 30 de septiembre de 2022 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

## 29. DISCIPLINA DE MERCADO

La información relacionada con la estructura y suficiencia del capital regulatorio, exposición a riesgos y su gestión, del Banco Hipotecario S.A. tanto a nivel individual como a nivel consolidado con sus subsidiarias, requerido por la Comunicación "A" 5394 del BCRA se encuentra publicada en el sitio de Internet del Banco (<http://www.hipotecario.com.ar>), link: "Disciplina de mercado – Requisitos mínimos de divulgación".

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera  
Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

Concepto	Identificación	Tenencia				Posición		
		Valor Razonable	Nivel de valor razonable	Saldos de libros al 30/09/2022	Saldos de libros al 31/12/2021	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
<b>TÍTULOS DE DEUDA A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS</b>				<b>111.866.605</b>	<b>38.877.192</b>	<b>111.866.605</b>		<b>111.866.605</b>
<b>Del País</b>								
<b>Títulos públicos</b>								
Letra del Tesoro Nacional vto 20/01/23	09105		1	2.278.269	-	2.278.269		2.278.269
Letra del Tesoro Nacional vto 17/02/23	09111		1	1.409.379	-	1.409.379	-	1.409.379
Bono Rep Arg en \$ vto 25/03/24	05493		1	1.105.322	1.651	1.105.322	-	1.105.322
Bono Nación Moneda Dual vto 30/06/23	80046		1	2.499.989	-	2.499.989	-	2.499.989
Bono Nación Moneda Dual vto 29/09/23	80048		1	4.138.309	-	4.138.309	-	4.138.309
Otros			1	6.325.227	2.790.563	6.325.227		6.325.227
<b>Letras B.C.R.A.</b>								
Letras liquidez BCRA	-		1	14.285.715	-	14.285.715	-	14.285.715
Letras liquidez BCRA	-		2	68.353.439	34.878.320	68.353.439	-	68.353.439
<b>Notas B.C.R.A.</b>								
Notas liquidez BCRA	-		2	8.880.504	-	8.880.504		8.880.504
<b>Títulos privados</b>								
Título de deuda FF CHA series 9 a 14			2	113.244	161.762	113.244	-	113.244
Otros			1 y 2	2.477.208	1.044.896	2.477.208		2.477.208
<b>OTROS TITULOS DE DEUDA</b>				<b>18.238.305</b>	<b>42.276.722</b>	<b>18.238.305</b>	-	<b>18.238.305</b>
<b>Medición a costo amortizado</b>								
<b>Del País</b>								
<b>Títulos públicos</b>								
Letra del Tesoro Nacional vto 23/05/27	09132	8.645.843	2	8.779.145	-	8.779.145	-	8.779.145
Letra del Tesoro Nacional vto 21/04/23	09118	5.640.000	2	5.641.326	-	5.641.326	-	5.641.326
Letra del Tesoro Nacional vto 17/02/23	09111	3.687.500	2	3.703.526	-	3.703.526	-	3.703.526
Bono Rep Arg en USD vto 09/07/35	05922	40.580	2	114.308	3.178.391	114.308	-	114.308
Letra del Tesoro Nacional vto 31/03/22	05931	-		-	12.281.973	-	-	-
Bono Rep Arg en \$ vto 21/05/22	05496	-		-	9.774.804	-	-	-
Letra del Tesoro Nacional vto 23/05/22	05936	-		-	5.143.300	-	-	-
Letra del Tesoro Nacional vto 16/08/22	05949	-		-	4.802.917	-	-	-
Letra del Tesoro Nacional vto 30/06/22	05940	-		-	4.706.611	-	-	-
Letra del Tesoro Nacional vto 29/07/22	05815	-		-	2.221.180	-	-	-
Letra del Tesoro de Córdoba vto 13/09/22	42486	-		-	84.229	-	-	-
Letra del Tesoro de Córdoba vto 25/03/22	42415	-		-	83.317	-	-	-
<b>INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO</b>				<b>220.482</b>	<b>223.263</b>	<b>220.482</b>	-	<b>220.482</b>
<b>Medición a valor razonable con cambios en resultados</b>								
<b>Del País</b>								
Grupo Financiero Galicia	00534		1	75.906	105.193	75.906	-	75.906
ADR Grupo Supervielle	90689		1	35.628	45.986	35.628	-	35.628
Mercado Abierto Electrónico	80001		2	37.336	37.986	37.336	-	37.336
Play Digital	80002		2	71.612	34.098	71.612	-	71.612

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elstain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS**

Al 30/06/2022 y 31/12/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

<b>Cartera comercial</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>En situación normal</b>	<b>20.375.030</b>	<b>25.005.105</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	4.554.718	4.867.146
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.580.194	2.254.368
Sin garantías ni contragarantías preferidas	14.240.118	17.883.591
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>2.992</b>	<b>2.796</b>
<b>En observación</b>	<b>2.992</b>	<b>2.796</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	375
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.992	2.421
<b>Con problemas</b>	<b>108.279</b>	<b>4.017</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	547	53
Sin garantías ni contragarantías preferidas	107.732	3.964
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>190.176</b>	<b>2.427.510</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	20.716
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	1.848.279
Sin garantías ni contragarantías preferidas	190.176	558.515
<b>Irrecuperable</b>	<b>1.780.825</b>	<b>9.494.924</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.597.564	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	183.261	9.494.924
<b>Total cartera comercial</b>	<b>22.457.302</b>	<b>36.934.352</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS**

Al 30/09/2022 y 31/12/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>43.707.981</b>	<b>57.583.945</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	963.153	1.933.539
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	13.235.925	15.683.175
Sin garantías ni contragarantías preferidas	29.508.903	39.967.231
<b>Riesgo bajo</b>	<b>633.032</b>	<b>662.394</b>
<b>Riesgo bajo</b>	<b>631.088</b>	<b>659.660</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	14.515	10.547
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	292.419	180.681
Sin garantías ni contragarantías preferidas	324.154	468.432
<b>Tratamiento especial</b>	<b>1.944</b>	<b>2.734</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.944	2.734
<b>Riesgo medio</b>	<b>312.787</b>	<b>548.200</b>
Con garantías y contragarantías "A"	9.951	13.764
Con garantías y contragarantías "B"	87.314	118.583
Sin garantías ni contragarantías preferidas	215.522	415.853
<b>Riesgo alto</b>	<b>407.467</b>	<b>1.125.463</b>
Con garantías y contragarantías "A"	10.147	51.680
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	99.985	200.701
Sin garantías ni contragarantías preferidas	297.335	873.082
<b>Irrecuperable</b>	<b>285.157</b>	<b>126.343</b>
Con garantías y contragarantías "A"	256	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	154.281	639
Sin garantías ni contragarantías preferidas	130.620	125.704
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>45.346.424</b>	<b>60.046.345</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>67.803.726</b>	<b>96.980.697</b>

(1) Conciliación entre el Anexo B y el Estado de Situación Financiera:

	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>64.306.973</b>	<b>85.420.823</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>1.238.426</b>	<b>526.527</b>
más provisiones	2.854.645	12.149.334
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	234.183	233.869
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(830.501)	(1.349.856)
<b>TOTAL</b>	<b>67.803.726</b>	<b>96.980.697</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO C – CONCENTRACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES**

Al 30/09/2022 y 31/12/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Financiaciones			
	30/09/2022		31/12/2021	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	7.441.031	10,97%	17.222.577	17,76%
50 siguientes mayores clientes	7.813.149	11,56%	12.073.509	12,45%
100 siguientes mayores clientes	4.028.968	5,94%	4.948.290	5,10%
Resto de clientes	48.520.578	71,56%	62.736.321	64,69%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>67.803.726</b>	<b>100%</b>	<b>96.980.697</b>	<b>100%</b>

(1) Conciliación entre el Anexo C y el Estado de Situación Financiera:

	30/09/2022	31/12/2021
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>64.306.973</b>	<b>85.420.823</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	1.238.426	526.527
más previsiones	2.854.645	12.149.334
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	234.183	233.869
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(830.501)	(1.349.856)
<b>TOTAL</b>	<b>67.803.726</b>	<b>96.980.697</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Concepto	Cartera vencida	Plazos que restan para su vencimiento						Total
		1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
Sector Público no Financiero	-	7	-	-	-	-	-	7
Sector Financiero	-	29.719	44.552	32.527	61.598	123.182	33.677	325.255
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	1.942.116	14.836.370	10.950.419	8.577.322	7.762.323	6.801.683	19.112.623	69.982.856
<b>TOTAL</b>	<b>1.942.116</b>	<b>14.866.096</b>	<b>10.994.971</b>	<b>8.609.849</b>	<b>7.823.921</b>	<b>6.924.865</b>	<b>19.146.300</b>	<b>70.308.118</b>

Se expone la caída de flujos futuros contractuales, incluyendo los intereses y accesorios a devengar hasta el vencimiento de los contratos sin descontar.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera  
Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO H – CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS**

Al 30/09/2022 y 31/12/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Depósitos			
	30/09/2022		31/12/2021	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	74.925.714	37,95%	222.988.566	48,08%
50 siguientes mayores clientes	29.688.125	15,04%	47.318.604	10,20%
100 siguientes mayores clientes	7.151.570	3,62%	8.187.661	1,77%
Resto de clientes	85.657.085	43,39%	185.274.978	39,95%
<b>TOTAL</b>	<b>197.422.494</b>	<b>100%</b>	<b>463.769.809</b>	<b>100%</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora



Concepto	Plazos que restan para su vencimiento						Total
	1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
<b>Depósitos</b>							
Sector público no financiero	18.858.586	794.161	11.314	-	-	231.295	19.895.356
Sector financiero	35.711	-	-	-	-	-	35.711
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	154.927.431	25.223.197	1.273.863	153.419	24.227	10.723	181.612.860
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	1.574.903	-	-	-	-	-	1.574.903
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-	-	-	-	2.558.075	2.558.075
<b>Otros pasivos financieros</b>	12.649.571	11.070	7.789	65.306	42.119	1.270.170	14.046.025
<b>Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras</b>	3.612	-	-	-	-	-	3.612
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	-	3.736.954	-	1.810.697	5.219.971	5.066.090	15.833.712
<b>TOTAL</b>	<b>188.049.814</b>	<b>29.765.382</b>	<b>1.292.966</b>	<b>2.029.422</b>	<b>5.286.317</b>	<b>9.136.353</b>	<b>235.560.254</b>

Se expone la caída de flujos futuros contractuales, incluyendo los intereses y accesorios a devengar hasta el vencimiento de los contratos sin descontar.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos (Nota 19)	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 30/09/22
			Desafectaciones (Nota 19)	Aplicaciones		
Otras (1)	587.882	840.801	(23.051)	(194.768)	(233.893)	976.971
<b>TOTAL PROVISIONES</b>	<b>587.882</b>	<b>840.801</b>	<b>(23.051)</b>	<b>(194.768)</b>	<b>(233.893)</b>	<b>976.971</b>

(1) El monto de Otras se compone por:

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 30/09/22
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas de crédito	181.302	124.117	(7.780)	-	(72.126)	225.513
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de acuerdos en cuenta corriente	10.274	61.790	(13.408)	-	(4.087)	54.569
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre garantías otorgadas	1.360	1.738	(1.863)	-	(541)	694
Provisiones para juicios y otros reclamos	347.699	644.433	-	(186.498)	(138.341)	667.293
Provisiones para impuestos	47.247	8.723	-	(8.270)	(18.798)	28.902
	<b>587.882</b>	<b>840.801</b>	<b>(23.051)</b>	<b>(194.768)</b>	<b>(233.893)</b>	<b>976.971</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO L – SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA**

Al 30/09/2022 y 31/12/2021

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	Casa matriz y sucursales en el país	Total al 30/09/2022	Al 30/09/2022		Total al 31/12/2021
			Dólar	Euro	
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo y Depósitos en Bancos	12.666.119	12.666.119	12.560.223	105.896	15.909.287
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	11.264.685	11.264.685	11.264.685	-	2.176.747
Otros activos financieros	10.289	10.289	10.289	-	867.953
Préstamos y otras financiaciones Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	6.210.010	6.210.010	6.210.010	-	7.723.913
Otros Títulos de Deuda	114.308	114.308	114.308	-	3.178.391
Activos financieros entregados en garantía	4.969.960	4.969.960	4.969.960	-	3.679.880
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	35.628	35.628	35.628	-	45.986
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>35.270.999</b>	<b>35.270.999</b>	<b>35.165.103</b>	<b>105.896</b>	<b>33.582.157</b>
<b>PASIVO</b>					
Depósitos					
Sector Público no Financiero	1.316.247	1.316.247	1.316.247	-	1.808.788
Sector Financiero	121	121	121	-	143
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	12.725.983	12.725.983	12.725.983	-	17.068.102
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	613.463	613.463	613.463	-	231.767
Otros pasivos financieros	209.698	209.698	203.106	6.592	1.255.223
Obligaciones negociables emitidas	13.296.859	13.296.859	13.296.859	-	12.349.558
Provisiones	694	694	694	-	1.360
Otros pasivos no financieros	3.127	3.127	3.127	-	435
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>28.166.192</b>	<b>28.166.192</b>	<b>28.159.600</b>	<b>6.592</b>	<b>32.715.376</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Tipo de Contrato	Objetivo de las operaciones	Activo Subyacente	Tipo de Liquidación	Ámbito de Negociación o contraparte	Plazo promedio ponderado originalmente pactado (en meses)	Plazo promedio ponderado Residual (en meses)	Plazo promedio ponderado de liquidación de diferencias (en días)	Monto
Futuros	Intermediación - cuenta propia	Moneda extranjera	Diaria de diferencias	ROFEX	1	1	1	(166.915)
Futuros	Intermediación - cuenta propia	Moneda extranjera	Diaria de diferencias	MAE	1	1	1	470.050
Operaciones de pase	Intermediación - cuenta propia	Títulos públicos nacionales	Con entrega del subyacente	OTC - Residentes en el país - Sector financiero	1	1	3	25.327.122
Swaps	Intermediación - cuenta propia	Otros	Al vencimiento de diferencias	OTC - Residentes en el país - Sector no financieros	212	61	30	352.584
Swaps	Intermediación - cuenta propia	Moneda extranjera	Al vencimiento de diferencias	OTC - Residentes en el país - Sector no financieros	233	93	30	67.184

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof.  
 CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

**Manuel J.L. Herrera Grazioli**  
 Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia  
 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO R – CORRECCIÓN DE VALOR POR PÉRDIDAS – PREVISIONES  
POR RIESGO DE INCOBRABILIDAD**

Correspondiente al período finalizado el 30/09/2022  
En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	Saldos al inicio del ejercicio	PCE de los próximos 12 meses	PCE de vida remanente del activo financiero		Resultado monetario generado por provisiones	Saldo al 30/09/2022
			IF con incremento significativo del riesgo crediticio	IF con deterioro crediticio		
<b>Otros activos financieros</b>	<b>66.396</b>	<b>9.218</b>	-	-	<b>(26.415)</b>	<b>49.199</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>						
<b>Sector privado no financiero y residentes en el Exterior</b>	<b>12.149.332</b>	<b>840.429</b>	<b>275.400</b>	<b>(5.576.820)</b>	<b>(4.833.696)</b>	<b>2.854.645</b>
Adelantos	18.853	20.745	2.222	(1.416)	(7.501)	32.903
Documentos	25.192	71.708	-	-	(10.023)	86.877
Hipotecarios	428.385	43.515	160.802	141.407	(170.436)	603.673
Prendarios	60	133	-	-	(24)	169
Personales	1.132.332	133.678	51.321	(190.145)	(450.506)	676.680
Tarjetas de Crédito	749.096	187.671	60.855	(13.729)	(298.033)	685.860
Arrendamientos						
Financieros	219	1.937	-	(13)	(87)	2.056
Call a Empresas	7.376.342	35.271	-	(4.308.049)	(2.934.729)	168.835
Prefinanciaciones para Exportaciones	2.099.759	-	-	(1.264.355)	(835.404)	-
Otros	319.094	345.771	200	59.480	(126.953)	597.592
<b>Compromisos eventuales</b>	<b>192.947</b>	<b>155.447</b>	<b>9.148</b>	-	<b>(76.766)</b>	<b>280.776</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES</b>	<b>12.408.675</b>	<b>1.005.094</b>	<b>284.548</b>	<b>(5.576.820)</b>	<b>(4.936.877)</b>	<b>3.184.620</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2022

**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

**Lorena C. Morchón**  
Gerente de Contaduría  
General

**Manuel J.L. Herrera**  
**Grazioli**  
Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

A los Señores Presidente y Directores de  
BANCO HIPOTECARIO S.A.

### **Introducción**

De acuerdo con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 hemos revisado los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante “la Entidad”), los que comprenden el estado de situación financiera condensado separado al 30 de septiembre de 2022, y los correspondientes estados condensados separados de resultados por los períodos de nueve y tres meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

### **Responsabilidad del Directorio y la Gerencia de la Entidad**

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), que, como se indica en la nota 3.1 a los estados financieros adjuntos, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y en particular para los estados financieros de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 “Información Financiera Intermedia”, tal y como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por su sigla en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas con las excepciones descriptas en la citada nota 3.1. El Directorio y la Gerencia de la Entidad son también responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

### **Alcance de nuestro trabajo**

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos detallados en el primer párrafo se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión limitada de estados financieros correspondientes a períodos intermedios e incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

## **INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Continuación)**

### **Alcance de nuestro trabajo (Continuación)**

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el primer párrafo, hemos revisado el trabajo efectuado por los auditores externos KPMG de acuerdo a los procedimientos de revisión establecidos en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) y con las “Normas mínimas sobre Auditorías Externas” emitidas por el BCRA aplicable a la revisión de estados financieros de períodos intermedios. De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados financieros intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre los estados financieros separados de período intermedio condensados. Los auditores externos emitieron su Informe con fecha 24 de noviembre de 2022 cuyo contenido compartimos. Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros separados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. que se adjuntan no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA, que se describe en nota 3.1 a los estados financieros separados condensados adjuntos.

### **Énfasis sobre ciertas cuestiones reveladas en los estados financieros**

Sin modificar nuestra conclusión, llamamos la atención de los usuarios de este informe sobre la información revelada en nota 3.1 de los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos que indica que los mismos han sido preparados por el Directorio y la Gerencia de la Entidad de acuerdo con el marco de información contable establecido por el BCRA. Dicho marco de información contable difiere de las NIIF en relación con los aspectos descriptos en dicha nota.

**INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Continuación)**

**Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros separados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro Balances Generales de Publicación, y surgen de registros contables también pendientes de transcripción al Libro Diario;
- b) al 30 de septiembre de 2022, según surge de la nota 26.4 a los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores para dichos conceptos; y
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades Comerciales N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de noviembre de 2022.**

***Marcelo FUXMAN***  
***Síndico Titular***





## **INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS**

A los Señores Presidente y Directores de  
Banco Hipotecario S.A.  
Domicilio legal: Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T. N°: 30-50001107-2

### ***Informe sobre los estados financieros***

Hemos revisado los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (la “Entidad”), los que comprenden el estado de situación financiera condensado separado al 30 de septiembre de 2022, los estados condensados separados de resultados por los períodos de tres y nueve meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, Anexos y Notas explicativas seleccionadas.

### ***Responsabilidad del Directorio y la Gerencia de la Entidad***

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), que, como se indica en la Nota 3.1 a los estados financieros adjuntos, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y en particular para los estados financieros de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 “Información Financiera Intermedia”, tal y como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por su sigla en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas con las excepciones descriptas en la citada Nota 3.1. El Directorio y la Gerencia de la Entidad son también responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

### ***Responsabilidad de los auditores y alcance de la revisión***

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con las normas de revisión establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y con las “Normas mínimas sobre Auditorías Externas” emitidas por el BCRA aplicable a la revisión de estados financieros de períodos intermedios. De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados financieros intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros separados de período intermedio condensados.

### ***Conclusión***

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros separados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. que se adjuntan no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA, que se describe en Nota 3.1 a los estados financieros separados condensados adjuntos.



### *Énfasis sobre ciertas cuestiones reveladas en los estados financieros*

Sin modificar nuestra conclusión, llamamos la atención de los usuarios de este informe sobre la información revelada en Nota 3.1 de los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos que indica que los mismos han sido preparados por el Directorio y la Gerencia de la Entidad de acuerdo con el marco de información contable establecido por el BCRA. Dicho marco de información contable difiere de las NIIF en relación con los aspectos descriptos en dicha nota.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros separados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro Balances Generales de Publicación, y surgen de registros contables también pendientes de transcripción al libro Diario;
- b) al 30 de septiembre de 2022, según surge de la Nota 26.4 a los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores para dichos conceptos, y
- c) al 30 de septiembre de 2022, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Entidad asciende a \$ 185.093.426 no registrando deudas exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de noviembre de 2022

KPMG

Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Andrea Pastrana

*Socia*

Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244