



**Estados Financieros Intermedios Condensados
Consolidados al 30 de septiembre de 2021**
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 2021

ÍNDICE

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

Informe de Revisión de los Auditores Independiente sobre estados financieros separados de período intermedio condensados

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. Contexto económico
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 oro y 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

Estados Financieros Intermedios Condensados Separados

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Separados

Anexos a los Estados Financieros Intermedios Condensados Separados

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

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



KPMG
Bouchard 710 - 1° piso - C1106ABL
Buenos Aires, Argentina

+54 11 4316 5700
www.kpmg.com.ar

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODO 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 consolidado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021, los estados consolidados condensados 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.

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 siguiente información revelada en los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos:

- a) como se explica en nota 3.1 a los estados financieros consolidados adjuntos, 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 siguientes aspectos:
 - i. 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;
 - ii. la postergación hasta el 1 de enero de 2022 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” (entidad consolidada por la Entidad), de acuerdo con la Comunicación “A” 7181;
 - iii. 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, y
 - iv. la valuación del inmueble del Edificio del Plata registrado en el rubro “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al 30 de septiembre de 2021 de acuerdo con el tratamiento contable establecido por el BCRA mediante su nota de fecha 27 de julio de 2021 que difiere de lo establecido por las NIIF que prevé su reconocimiento a su valor razonable a la fecha de cierre del período.

Otras cuestiones

Con relación a las cifras y otra información referidas al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, que se presentan con fines comparativos, informamos que:

- a) Las cifras y otra información referidas al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 surgen de los estados financieros respectivos que fueron auditados por otros profesionales que emitieron su informe de auditoría de fecha 25 de febrero de 2021 expresando una opinión favorable sin salvedades sobre los referidos estados financieros, y
- b) Las cifras y otra información referidas al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 surgen de los estados financieros consolidados de período intermedio condensados respectivos que fueron revisados por otros profesionales que emitieron su informe de revisión de fecha 25 de noviembre de 2020 expresando una conclusión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

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 Inventario y Balances, y surgen de registros contables también pendientes de transcripción al Libro Diario, considerando la situación descrita en nota 28 a los mencionados estados financieros consolidados de período intermedio condensados;



- b) al 30 de septiembre de 2021, 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;
- c) 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
- d) al 30 de septiembre de 2021, 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 \$ 114.293.956 no registrando deudas exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de noviembre de 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° CLXIX - F° 52



INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS DE PERIODO 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 separado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021, los estados separados condensados de resultados por los períodos de nueve y tres meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados separados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, 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.

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 siguiente información revelada en los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos:

- a) como se explica en nota 3.1 a los estados financieros separados adjuntos, 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 siguientes aspectos:
 - i. 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;
 - ii. la postergación hasta el 1 de enero de 2022 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” (entidad subsidiaria de la Entidad), de acuerdo con la Comunicación “A” 7181;
 - iii. 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, y
 - iv. la valuación del inmueble conocido como “Edificio del Plata” registrado en el rubro “Activos no corrientes mantenidos para la venta” al 30 de septiembre de 2021 de acuerdo con el tratamiento contable establecido por el BCRA que difiere de las NIIF que prevén su reconocimiento a su valor razonable al cierre del período.

Otras cuestiones

Con relación a las cifras y otra información referidas al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020, que se presentan con fines comparativos, informamos que:

- a) Las cifras y otra información referidas al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 surgen de los estados financieros respectivos que fueron auditados por otros profesionales que emitieron su informe de auditoría de fecha 25 de febrero de 2021 expresando una opinión favorable sin salvedades sobre los referidos estados financieros, y
- b) Las cifras y otra información referidas al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 surgen de los estados financieros separados de período intermedio condensados respectivos que fueron revisados por otros profesionales que emitieron su informe de revisión de fecha 25 de noviembre de 2020 expresando una conclusión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros separados de período intermedio condensados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventario y Balances, y surgen de registros contables también pendientes de transcripción al Libro Diario, considerando la situación descrita en nota 28 a los estados financieros separados de período intermedio condensados;



- b) al 30 de septiembre de 2021, 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 2021, 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 \$ 108.442.484, no registrando deudas exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de noviembre de 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° CLXIX - F° 52

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)

Composición del capital al 30/09/2021						
Acciones					Suscripto	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	664.377
57.009.279		1	1	B	57.009	57.009
75.000.000		1	1	C	75.000	75.000
703.613.876		1	3	D	703.614	703.614
1.500.000.000					1.500.000	1.500.000

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2021	31/12/2020
ACTIVO			
Efectivo y depósitos en bancos	5 y 6	15.569.162	18.383.574
Efectivo		2.878.559	4.457.275
Entidades financieras y corresponsales		12.295.663	13.926.299
- B.C.R.A.		11.643.861	12.303.378
- Otras del país y del exterior		651.802	1.622.921
Otros		394.940	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	6	30.856.992	42.044.520
Instrumentos derivados	6	50.681	10.759
Operaciones de pase	6	82.742.228	34.090.120
Otros activos financieros	6	4.883.825	3.451.045
Préstamos y otras financiaciones (Anexos B, C, D)	6 y 7	46.133.887	59.495.268
Sector público no financiero		1	42
Otras entidades financieras		549.602	418.253
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		45.584.284	59.076.973
Otros títulos de deuda (Anexos B, C, D)	6	21.289.625	7.619.543
Activos financieros entregados en garantía	6 y 26.2	3.263.109	2.200.339
Activos por impuesto a las ganancias corriente	10	899.905	469.245
Inversiones en instrumentos de patrimonio	6	433.405	359.655
Propiedad, planta y equipo	9	6.533.247	6.885.911
Activos intangibles	9	385.784	469.345
Activo por impuesto a las ganancias diferido	10	2.373.324	1.186.501
Otros activos no financieros	9	1.807.514	2.173.280
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	8.209.405	9.535.482
TOTAL ACTIVO		225.432.093	188.374.587

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2021	31/12/2020
PASIVO			
Depósitos (Anexos H, I)	6	168.290.867	121.661.349
Sector público no financiero		35.708.331	12.814.422
Sector financiero		556	1.191
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		132.581.980	108.845.736
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Anexo I)	6	1.807.594	72.862
Instrumentos derivados (Anexo I)	6	80.015	61
Otros pasivos financieros (Anexo I)	6	8.645.737	9.549.666
Financiamientos recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras (Anexo I)	6	218.124	115.843
Obligaciones negociables emitidas (Anexo I)	6 y 11	19.926.871	26.688.529
Pasivo por impuesto a las ganancias corriente		801.274	234.107
Provisiones	12	506.999	614.035
Otros pasivos no financieros	9	4.946.156	4.857.542
TOTAL PASIVO		205.223.637	163.793.994
PATRIMONIO NETO			
Capital social	13	1.500.000	1.500.000
Aportes no capitalizados		-	88.676
Ajustes al capital		22.471.299	69.296.116
Ganancias reservadas		-	24.113.625
Resultados no asignados		-	(72.282.354)
Resultado del período / ejercicio – (Pérdida) / Ganancia		(4.305.018)	1.255.236
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora		19.666.281	23.971.299
Patrimonio neto atribuible a participaciones no controladoras		542.175	609.294
TOTAL PATRIMONIO NETO		20.208.456	24.580.593
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO		225.432.093	188.374.587

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO

Correspondiente al período finalizado al 30/09/2021 y al 30/09/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Concepto	Notas	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Ingresos por intereses y ajustes	14	11.456.018	6.381.501	26.861.863	18.934.849
Egresos por intereses y ajustes	15	(11.364.219)	(6.727.344)	(29.173.742)	(18.210.157)
Resultado neto por intereses		91.799	(345.843)	(2.311.879)	724.692
Ingresos por comisiones	14	1.427.815	2.175.697	4.524.132	6.597.248
Egresos por comisiones		(91.488)	(96.239)	(260.284)	(287.006)
Resultado neto por comisiones		1.336.327	2.079.458	4.263.848	6.310.242
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	16	3.477.126	3.535.242	10.946.378	9.535.343
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		(41.879)	-	(61.566)	-
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	17	(275.880)	(242.165)	(493.981)	(832.119)
Otros ingresos operativos	18	2.396.586	2.162.183	6.588.894	6.813.831
Cargo por incobrabilidad		(1.799.555)	(37.626)	(2.573.632)	(2.312.702)
Ingreso operativo neto		5.184.524	7.151.249	16.358.062	20.239.287
Beneficios al personal	20	(2.341.420)	(2.565.784)	(7.042.315)	(7.082.220)
Gastos de administración	19	(1.190.485)	(1.388.612)	(3.660.857)	(4.290.515)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(162.770)	(279.865)	(792.140)	(861.386)
Otros gastos operativos	18	(2.332.560)	(2.202.741)	(7.762.223)	(6.210.710)
Resultado operativo		(842.711)	714.247	(2.899.473)	1.794.456
Resultado por la posición monetaria neta		(626.306)	(308.507)	(2.210.855)	(809.458)
Resultado antes de impuesto		(1.469.017)	405.740	(5.110.328)	984.998
Impuesto a las ganancias	10	335.378	(157.221)	749.269	(540.074)
RESULTADO NETO DEL PERÍODO – (Pérdida) / Ganancia		(1.133.639)	248.519	(4.361.059)	444.924
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controladora		(1.120.117)	249.850	(4.305.018)	366.654
Resultado neto del período atribuible a participaciones no controladoras		(13.522)	(1.331)	(56.041)	78.270

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO

Correspondiente al período finalizado al 30/09/2021 y al 30/09/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Resultado por acción	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
NUMERADOR				
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	(1.120.117)	249.850	(4.305.018)	366.654
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora ajustada por el efecto de la dilución	(1.120.117)	249.850	(4.305.018)	366.654
DENOMINADOR				
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período	1.471.445	1.470.498	1.471.151	1.470.355
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período ajustado por el efecto de la dilución	1.471.445	1.470.498	1.471.151	1.470.355
RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA	(0,761)	0,170	(2,926)	0,249
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA	(0,761)	0,170	(2,926)	0,249

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO

Correspondiente al período finalizado el 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

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 (*)				
Saldos al comienzo del ejercicio	1.470.685	29.315	834	87.842	69.296.116	5.792.934	1.043.371	17.277.320	(71.027.118)	23.971.299	609.294	24.580.593
Absorción de resultados no asignados aprobado por Asamblea de Accionistas del 30/03/2021 (**)	-	-	(834)	(87.842)	(46.824.817)	(5.792.934)	(1.043.371)	(17.277.320)	71.027.118	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	803	(803)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.078)	(11.078)
Resultado neto del período - Pérdida	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.305.018)	(4.305.018)	(56.041)	(4.361.059)
Saldos al cierre del período	1.471.488	28.512	-	-	22.471.299	-	-	-	(4.305.018)	19.666.281	542.175	20.208.456

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

(*) Reserva facultativa para futuras distribuciones de dividendos.

(**) Ver nota 3.3.

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO

Correspondiente al período finalizado el 30/09/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Movimientos	Capital social		Aportes no capitalizados		Ajustes de capital	Reserva de utilidades			Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 30/09/2020	Total PN participaciones no controladoras 30/09/2020	Total al 30/09/2020
	En circulación	A entregar	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones		Legal	Por pagos basados en acciones	Otras (*)				
Saldos al comienzo del ejercicio	1.469.931	30.069	834	78.789	69.290.252	5.102.378	1.058.288	14.515.097	(68.829.575)	22.716.063	540.576	23.256.639
Distribución de resultados no asignados aprobado por asamblea del 06/05/2020												
• Reserva legal	-	-	-	-	-	690.556	-	-	(690.556)	-	-	-
• Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	2.762.225	(2.762.225)	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	578	(578)	-	6.934	5.081	-	(12.015)	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.338)	(5.338)
Resultado neto del período - Ganancia	-	-	-	-	-	-	-	-	366.654	366.654	78.270	444.924
Saldos al cierre del período	1.470.509	29.491	834	85.723	69.295.333	5.792.934	1.046.273	17.277.322	(71.915.702)	23.082.717	613.508	23.696.225

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

(*) Reserva facultativa para futuras distribuciones de dividendos.

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO

Correspondiente al período finalizado el 30/09/2021 y el 30/09/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

CONCEPTO	30/09/2021	30/09/2020
Resultado del período antes del Impuesto a las ganancias	(5.110.328)	984.998
Resultado por la posición monetaria neta	2.210.855	809.458
<u>Ajustes para obtener los flujos provenientes de actividades operativas</u>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	792.140	861.386
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	2.476.412	2.013.323
Cargos por provisiones, neto de provisiones desafectadas	279.795	255.494
Resultados netos por intereses	2.311.879	(724.692)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(10.894.789)	(9.524.891)
Utilidad en venta de activos fijos / cambios en valor razonable de propiedades de inversión y activos no corrientes mantenidos para la venta	1.086.485	(63.280)
<u>Aumentos /(Disminuciones) netos provenientes de activos operativos</u>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	13.586.339	(20.890.733)
Instrumentos derivados	(42.096)	6.259
Operaciones de pase	(42.445.781)	(33.970.108)
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	33	17
Sector financiero	71.880	394.530
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	9.928.709	11.492.707
Otros títulos de deuda	(12.942.294)	2.570.714
Activos financieros entregados en garantía	(1.507.394)	(1.882.001)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(146.426)	316.440
Otros activos	(2.301.468)	(11.379.879)
<u>Aumentos /(Disminuciones) netos provenientes de pasivos operativos</u>		
Depósitos		
Sector público no financiero	25.483.326	13.929.000
Sector financiero	(394)	291
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	21.663.440	48.085.974
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	1.749.455	803.339
Instrumentos derivados	79.985	27.431
Operaciones de pase	(2.058)	(1.699.103)
Otros pasivos	487.409	10.121.186
Pagos por impuesto a las ganancias	(1.423)	(121.974)
Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas	6.813.691	12.415.886

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO

Correspondiente al período finalizado el 30/09/2021 y el 30/09/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

CONCEPTO	30/09/2021	30/09/2020
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión		
Pagos		
Compra de PPE, activos intangibles y otros activos	(260.731)	(370.142)
Cobros		
Venta de PPE	84	191.710
Total de los flujos (utilizados) en actividades de inversión	(260.647)	(178.432)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiación		
Pagos		
Dividendos	(11.078)	(5.338)
Obligaciones negociables no subordinadas	(6.203.907)	(12.921.307)
Financiaciones en entidades financieras locales	(4.911.335)	(36.506.060)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(524.683)	(558.135)
Cobros		
Obligaciones negociables no subordinadas	713.925	5.978.415
Financiaciones en entidades financieras locales	4.310.000	36.644.766
Total de los flujos (utilizados) en actividades de financiación	(6.627.078)	(7.367.659)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio	974.401	5.917.190
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(3.714.779)	(6.280.628)
TOTAL DE LA VARIACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO		
(Disminución neta) / Aumento neto del período	(2.814.412)	4.506.357
Efectivo al inicio del ejercicio	18.383.574	34.458.944
Efectivo al cierre del período	15.569.162	38.965.301

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 2021 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. CONTEXTO ECONÓMICO

El Grupo opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables han presentado una importante volatilidad como consecuencia de acontecimientos políticos y económicos, con indicadores de significativa devaluación del peso argentino, incremento sostenido de los índices inflacionarios, riesgo país en niveles superiores a los habituales y caída de la actividad económica como resultado de la recesión iniciada en años anteriores y profundizada durante la etapa de aislamiento social preventivo y obligatorio, como se describe más abajo.

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 declaró la emergencia pública en materia económica, financiera, administrativa, previsional, energética, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2020, prorrogada por el Decreto N° 1042/2020 hasta el 31 de diciembre de 2021.

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elstain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 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.

En particular, en relación con los activos financieros, se establecieron las siguientes medidas de postergación de vencimientos y/o reestructuración de títulos públicos:

- Mediante el Decreto N° 598/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, el Gobierno Nacional dispuso la postergación de los vencimientos de títulos de corto plazo (Letes, Lecap, Lecer y Lelink). Por otra parte, el Decreto N°49/2019 del 19 de diciembre de 2019 dispuso la postergación del pago de las Letras del Tesoro en Dólares al 31 de agosto de 2020.
- El Decreto N° 141/2020 del 11 de febrero de 2020 dispuso la postergación del pago de la amortización correspondiente a los "Bonos de la Nación Argentina en Moneda Dual Vencimiento 2020" al día 30 de septiembre de 2020 a la vez que se interrumpió el devengamiento de los intereses.
- El Decreto N° 346/2020 del 5 de abril de 2020 estableció el diferimiento de los pagos de los servicios de intereses y amortizaciones de capital de la deuda pública nacional instrumentada mediante títulos denominados en dólares estadounidenses emitidos bajo ley de la República Argentina hasta el 31 de diciembre de 2020, o hasta la fecha anterior que el Ministerio de Economía determine, considerando el grado de avance y ejecución del proceso de restauración de la sostenibilidad de la deuda pública.
- El Decreto N° 391/2020 de fecha 21 de abril de 2020 estableció la reestructuración de los Títulos Públicos de la República Argentina emitidos bajo ley extranjera mediante una Invitación a canjear dichos títulos fijando con fecha límite para la presentación el 8 de mayo. Luego de la extensión de dicho vencimiento mediante Resoluciones N°221/2020 y N° 350/2020 del Ministerio de Economía y la aprobación de una enmienda a la propuesta del 21 de abril de 2020 mediante el Decreto N° 582/2020 de fecha 7 de julio de 2020, finalmente el 31 de agosto de 2020 se anunciaron los resultados de la reestructuración de bonos con legislación extranjera, logrando un canje del 99,01% de todos los bonos alcanzados.
- Con fecha 4 de septiembre de 2020 el Ministerio de Economía anunció los resultados del canje de la deuda bajo ley local. La propuesta local de canje de deuda involucró 29 títulos (incluyendo Letes, Bonar, Par, Discount, Lelink, Bonos Dual, Bontes), a cuyos tenedores se les ofreció nuevos bonos en dólares y en pesos ajustables por CER. Los tenedores de instrumentos denominados y a pagar en dólares (Letes, Bonars, Par y Discounts) pudieron canjearlos por nuevos Bonos en dólares Step-up Ley Argentina con vencimientos en los años 2030, 2035, 2038 y 2041, según los términos de la oferta.
- El 4 de noviembre de 2020 mediante Resolución N° 540/2020 el Ministerio de Economía estableció el procedimiento para que los títulos elegibles no ingresados en la reestructuración de títulos públicos denominados en moneda extranjera emitidos bajo ley argentina del mes de septiembre de 2020 puedan adherir al canje. Con fecha 30 de julio de 2021 se anunciaron los resultados de esta reestructuración logrando un canje del 99,65% de la totalidad de los títulos elegibles.
- Con fecha 16 de junio de 2021 se dispuso un nuevo llamado a licitación de Letras del Tesoro Nacional (Ledes, Lepase y Lecer) y de conversión de Boncer 2021 (TC21) por una canasta de títulos CER con vencimiento en 2022 y 2023.
- El 13 de octubre de 2021 mediante Resolución N° 646/2021 el Ministerio de Economía aprobó un nuevo procedimiento para los títulos elegibles no ingresados a la operación de reestructuración de deuda bajo ley argentina, a realizarse en el mercado local, para aquellos tenedores que no hubieran adherido a los canjes dispuestos por las Resoluciones N° 381 del 17 de agosto de 2020 y N° 540 del 4 de noviembre de 2020. Asimismo, dispuso dejar sin efecto la autorización de cotización de los títulos elegibles a partir del 1º de diciembre de 2021 en las bolsas y mercados del país.

Al 30 de septiembre de 2021, el Grupo registra instrumentos de deuda del sector público afectados por estas medidas por 3.453.794.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA Tº 2 Fº 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA Tº CLXIX Fº 52

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.

Las tasas de interés se mantuvieron estables durante los últimos meses, reguladas por el BCRA.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

La Dirección del Grupo monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros del Grupo deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

2.1. Impacto del COVID-19 en las operaciones del Grupo

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia al brote de Coronavirus (COVID-19), debido a su rápida propagación a más de 150 países. La mayoría de los gobiernos tomaron medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyeron: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los denominados esenciales o de primera necesidad (sanitarios, alimenticios, combustibles y comunicaciones) y cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

En la República Argentina, donde opera el Grupo, el 12 de marzo de 2020 a través del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) N°260/2020, y sus modificatorias, se decretó la emergencia sanitaria para la gestión de la situación de crisis ocasionada por el COVID-19, y finalmente, con fecha 19 de marzo de 2020, el PEN emitió el Decreto N°297/2020 por el que se declaró el aislamiento social, preventivo y obligatorio, el cual rigió desde 20 de marzo de 2020 hasta el 8 de noviembre de 2020, de acuerdo a las sucesivas extensiones de plazo establecidas por posteriores Decretos publicados en el Boletín Oficial. Mediante Decreto N° 875/2020 del 7 de noviembre de 2020 el PEN estableció la medida de distanciamiento social, preventivo y obligatorio, la cual se extendió mediante sucesivos decretos hasta el 9 de abril de 2021 para todas las personas que residan o transiten en los aglomerados urbanos y en los partidos o provincias en tanto estos verifiquen en forma positiva la totalidad de los parámetros epidemiológicos y sanitarios establecidos. Asimismo, mediante el Decreto N° 235/2021 el PEN estableció una serie de medidas generales de prevención y disposición locales y focalizadas de contención a fin de mitigar la propagación del virus, el cual rigió desde el 10 de abril de 2021 y se extendió por posteriores Decretos. En particular, el Decreto N° 287/21 estableció medidas de prevención intensivas y focalizadas geográficamente en función a indicadores de riesgo epidemiológico y sanitario de cada zona del país a fin de contener la segunda ola de Covid-19. Esta medida fue prorrogada mediante Decretos N° 455/2021 y N° 494/2021 hasta el 1 de octubre de 2021. Con fecha 1 de octubre de 2021 se publicó el Decreto N° 678/2021 que establece nuevas medidas preventivas generales para el Covid-19 y regula la realización de las actividades de mayor riesgo epidemiológico y sanitario, que regirán hasta el 31 de diciembre de 2021 inclusive.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Las medidas adoptadas por el PEN llevaron originalmente a la ralentización o suspensión de la mayoría de las actividades no esenciales desarrolladas por los individuos y, consecuentemente, afectaron de forma significativa la economía nacional, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y de los tipos de interés. Posteriormente, de acuerdo a la evolución epidemiológica en las distintas regiones del país, las medidas restrictivas fueron flexibilizándose progresivamente, permitiéndose la reiniciación paulatina y gradual de actividades económicas y personales.

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) Flexibilización en el cómputo de los días de mora y suspensión de ciertas disposiciones tendientes a la recategorización mandatoria a efectos de la clasificación y previsionamiento de deudores del sistema financiero de acuerdo con las normas regulatorias del BCRA;
- b) Limitaciones en las posiciones mantenidas por las entidades en Letras emitidas por el BCRA (LELIQ);
- c) 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;
- d) Extensión automática en el plazo de los saldos impagos para los vencimientos de las financiaciones por tarjetas de crédito durante el mes de septiembre de 2020, a ser refinanciados en 9 cuotas con un interés que no supere el 40% y con 3 meses de gracia;
- e) Suspensión de los incrementos de cuotas de préstamos hipotecarios y prendarios UVA alcanzados por los Decretos 319/2020 y 767/2020 del PEN hasta enero de 2021. Adicionalmente, a partir de febrero de 2021 se establece un período 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.
- f) Suspensión del aumento de comisiones (relacionadas con cuentas de ahorro, tarjetas de crédito, cuentas corrientes y cajas de seguridad) desde el 19 de febrero de 2020 y por 180 días y aumentos desde el 5 de noviembre de 2020 con porcentajes máximos permitidos por BCRA que deberán comunicarse a BCRA al menos 30 días antes de la fecha prevista de información al usuario y solo podrán ser aplicados luego de transcurridos 60 días de informados a los usuarios;
- g) Fijación de tasas máximas para financiaciones con tarjetas de crédito y tasas mínimas para depósitos a plazo;
- h) Nuevas líneas de financiamiento a tasa regulada del 24% con un tramo especial para adquisición de bienes de capital de origen nacional y con requisitos mínimos para empresas que no tuvieron acceso al crédito bancario y proveedores de servicios de salud;
- i) 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;
- j) En el marco del Programa antes mencionado, línea de créditos a tasa cero en pesos (con el 15% de la tasa cubierta por el Fondo Nacional de Desarrollo Productivo – FONDEP) destinada en forma exclusiva para monotributistas y trabajadores autónomos que desarrollen actividades relacionadas con la cultura,
- k) Nuevo esquema de Línea de Financiamiento para la inversión productiva de MiPyME que las entidades deberán mantener a partir del 16 de octubre de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021 (Cupo 2020), desde el 1 de abril de 2021 hasta el 30 de septiembre de 2021 (Cupo 2021) y desde el 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2022 (Cupo 2021-2022), para financiación de proyectos de inversión, capital de trabajo y descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos, y otros casos especiales con tasas máximas de entre 30% y 35% y plazos máximos de entre 24 y 36 meses, según el destino de los fondos.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

- l) 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.

Adicionalmente, se dispuso la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2021 de la posibilidad de distribuir dividendos para las entidades financieras.

Las situaciones indicadas en la presente Nota impactan en las operaciones del Grupo y asimismo afectan la estimación de pérdidas esperadas en el marco de NIIF 9 y la valuación de los instrumentos de deuda del sector público, con una reducción del margen financiero y la imposibilidad de percibir comisiones en relación con algunas actividades.

Al 30 de septiembre de 2021 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 y como consecuencia de las sucesivas medidas restrictivas de aislamiento social, preventivo y obligatorio, dictadas por el gobierno a partir del 20 de marzo de 2020 como consecuencia de la pandemia mundial desatada por el COVID-19 descriptas en esta Nota, se encuentran pendientes de transcripción los presentes estados financieros en el libro Inventario y Balances.

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 del Grupo está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias a su alcance para preservar la vida humana y sus operaciones y 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 2021.

3.1. Base de preparación

Los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período finalizado el 30 de septiembre de 2021 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 las Normas Internacionales de Intermediación 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"):

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

- 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 1.138.049 y 477.300 al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente;
- la postergación hasta el 1 de enero de 2022 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”, tal como es el caso de BACS, de acuerdo con la Comunicación “A” 7181. De no haber existido la postergación establecida por el BCRA en dicha comunicación, se hubiera registrado un incremento en el patrimonio neto del Grupo por 5.149 y 16.049 al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 480.732 y 595.986 al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 2021, ha sido valuado de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021 actualizado parcialmente al 30 de septiembre de 2021. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un aumento en el patrimonio neto del Grupo por 554.523 al 30 de septiembre de 2021.

Por tratarse de un período intermedio, el Grupo optó por presentar información condensada, de acuerdo con los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 Información Financiera Intermedia (“NIC 34”), por lo cual no se incluye toda la información requerida en la preparación de estados financieros completos bajo NIIF. En consecuencia, los presentes estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 2020. Sin embargo, se incluyen notas que explican los eventos y transacciones que son significativas para el entendimiento de los cambios en la situación financiera desde el 31 de diciembre de 2020.

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.

Los presentes estados financieros intermedios han sido preparados aplicando políticas contables y criterios de medición consistentes con los aplicados por el Grupo para la preparación de los estados financieros anuales.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

3.2. Moneda funcional y de presentación

El Grupo considera 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.

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 intermedio 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 intermedio.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 30 de septiembre de 2021.
- 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.

3.3. Absorción de resultados no asignados

Con fecha 30 de marzo de 2021, la Asamblea de Accionistas aprobó la absorción total de los resultados no asignados negativos acumulados al 31 de diciembre de 2020, mediante la afectación de: reservas facultativas, reserva legal, reserva de pagos basados en acciones, primas de emisión de acciones, primas por pagos de emisión de acciones y parte del saldo de la cuenta ajustes de capital. Cabe mencionar que los mencionados resultados no asignados negativos fueron generados por la aplicación retroactiva, establecida por las normas del BCRA, del modelo de pérdidas crediticias esperadas y la reexpresión por inflación de los estados financieros de acuerdo con la NIC 29. La absorción fue realizada siguiendo el orden de prelación establecido en las normas del BCRA para estos casos.

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 admita específicamente.

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:

Modificaciones a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes" – Contratos de carácter onerosos – Costos de cumplimiento de un contrato: el IASB emitió modificaciones a la NIC 37 que especifican que costos una entidad debe incluir cuando evalúa si un contrato es oneroso o genera pérdidas. Esta enmienda aplica un "enfoque directo de costos". Los costos directos relacionados con un contrato de provisión de bienes o servicios, incluyen tanto costos incrementales como una alocaión de costos directos relacionados con las actividades de los contratos. El impacto de estas modificaciones en las entidades que previamente aplicaron el enfoque de costo incremental es que verán incrementar sus provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron pérdidas por provisiones en los contratos utilizando la guía de la NIC 11 "Contratos de Construcción" (no vigente) deberán excluir la alocaión de los costos indirectos de sus provisiones. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2022. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA Tº CLXIX Fº 52

Ciclo anual de mejoras (2018-2020): las modificaciones que surgen de dicho ciclo son las siguientes:

- NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Una subsidiaria como adoptante por primera vez: la modificación permite que una subsidiaria que elija aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes informados por la controlante, se base en la fecha de transición a NIIF de la controlante. Esta modificación es aplicable también para asociadas y acuerdos conjuntos que elijan aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1. Esta modificación es aplicable a partir del 1 de enero de 2022.
- NIIF 9 “Instrumentos financieros” – Honorarios incluidos en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuenta de los pasivos financieros: la modificación clarifica que los honorarios que la entidad incluye cuando evalúa si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son substancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estos honorarios solo incluyen aquellos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los honorarios pagados o recibidos a nombre del prestatario o del prestamista. Esta modificación es aplicable a partir del 1 de enero de 2022.
- NIIF 16 “Arrendamientos”. Ejemplos ilustrativos – Incentivos de arrendamientos: las modificaciones eliminan el ejemplo 13 que acompaña a la NIIF 16 sobre los pagos del arrendador relacionados con las mejoras del arrendamiento. Esto elimina un potencial confusión relacionada con el tratamiento de los incentivos de arrendamiento cuando se aplica la NIIF 16.

El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

Modificaciones a la NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” (PPE): ingresos antes del uso previsto. La modificación prohíbe que una entidad deduzca del costo de un ítem de PPE, cualquier ingreso recibido de la venta de esos ítems realizados mientras se produce la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. La Entidad reconoce los ingresos por venta de esos ítems y los costos de producirlos en resultados. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2022. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

Modificaciones a la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” – Referencia al Marco Conceptual: las modificaciones están dirigidas a reemplazar las referencias a la versión anterior del Marco Conceptual del IASB por las referencias a la actual versión del mismo emitido en el mes de marzo de 2018, sin que esto implique cambios significativos de sus requerimientos. Las modificaciones agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las potenciales ganancias o pérdidas del “día 2” que surgen por pasivos o pasivos contingentes que podrían estar dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” o de la CINIIF 21 “Gravámenes” si se incurren separadamente. La excepción requiere que las entidades apliquen el criterio de la NIC 37 o CINIIF 21, en vez del Marco Conceptual para determinar si existe una obligación presente a la fecha de adquisición. Adicionalmente, se adiciona un nuevo párrafo a la NIIF 3, que clarifica que un activo contingente no califica para el reconocimiento a la fecha de adquisición. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2022. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

Modificación a la NIC 1 “Presentación de los estados financieros” - Clasificación de deudas en corrientes o no corrientes: Dicha modificación: a) clarifica que la clasificación de deudas como corriente o no corriente debería basarse en derechos que existen al cierre del período de reporte; b) clarifica que la clasificación no se afecta por la expectativa sobre si la entidad ejercerá sus derechos a diferir el pago de una deuda; y c) clarifica que las cancelaciones son transferencias de la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio y otros activos o servicios. Esta norma entrará en vigencia a partir de ejercicios iniciados el 1° de enero de 2023. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

NIIF 17 “Contratos de seguro”: El 18 de mayo de 2017, el IASB publicó la NIIF 17 “Contratos de seguros” que derogó 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 el 1 de enero de 2023 o con posterioridad a esa fecha. El Grupo está evaluando el impacto de la adopción de esta nueva norma.

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. La definición anterior de cambios en las estimaciones contables especificaba que estos cambios podían resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, esos cambios no son correcciones de errores. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2023. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

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 espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

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 las compañías revelen información de políticas contables que sea material en lugar de políticas contables significativas. La modificación también aclara que se espera que la información sobre políticas contables sea material o de importancia relativa si su omisión afecta el entendimiento de los usuarios de los estados contables sobre otra información material o de importancia relativa en los estados financieros acerca de sus normas contables significativas. Para respaldar esta modificación, el Consejo 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA Tº CLXIX Fº 52

Estas modificaciones son aplicables para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 o con posterioridad a esa fecha. Se permite la aplicación anticipada. Las modificaciones deberán aplicarse de forma prospectiva. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas y que se espere que tengan un efecto significativo.

4. POLITICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

En la preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados 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 son los siguientes:

- 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.

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 – Instrumentos financieros, en relación con la determinación de los valores razonables de activos financieros Nivel 2 y 3.
- Nota 7 – Deterioro de activos financieros, con relación a la determinación de las pérdidas crediticias esperadas
- Nota 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA Tº CLXIX Fº 52

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:

	30/09/2021	31/12/2020
Efectivo	2.878.559	4.457.275
Entidades financieras y corresponsales	12.295.663	13.926.299
Otros	394.940	-
Total de Efectivo	15.569.162	18.383.574

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 financiaciones con garantía y, por tanto las registraciones se realizan de la siguiente forma:

Pases Activos

Las financiaciones 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 mostrarán al cierre de cada mes los valores nominales de las operaciones vigentes medidos a valor razonable. No se deducirán los activos recibidos que hayan sido vendidos por la entidad, sino que se darán de baja solo cuando finalice la operación de pase.

Pases Pasivos

Las financiaciones 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 pignorarle, éste se reclasificará al rubro "Activos financieros entregados en garantía". A fin de cada mes, estos activos se medirán 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:

Activos	30/09/2021	31/12/2020
Pases activos (a)	92.142.267	37.835.355

(a) registrados en Partidas Fuera de Balance.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

6.2. Valor razonable de instrumentos financieros

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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 se detalla a continuación

Cartera de instrumentos al 30/09/2021	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos	33.175.828	14.738.751	18.437.077	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	30.856.992	12.562.130	18.294.862	-
Instrumentos derivados	50.681	-	50.681	-
Otros activos financieros	1.834.750	1.834.750	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	433.405	341.871	91.534	-
Pasivos	(1.887.609)	(1.807.594)	(80.015)	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(1.807.594)	(1.807.594)	-	-
Instrumentos derivados	(80.015)	-	(80.015)	-

Cartera de instrumentos al 31/12/2020	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos	44.255.681	33.810.954	10.444.727	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	42.044.520	31.675.769	10.368.751	-
Instrumentos derivados	10.759	-	10.759	-
Otros activos financieros	1.480.549	1.466.861	13.688	-
Activos financieros entregados en garantía	360.198	360.198	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	359.655	308.126	51.529	-
Pasivos	(72.923)	(72.862)	(61)	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(72.862)	(72.862)	-	-
Instrumentos derivados	(61)	-	(61)	-

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 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Grupo no ha registrado transferencias entre niveles.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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

Cartera de instrumentos al 30/09/2021	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	15.569.162	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	82.742.228	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	3.049.075	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	46.133.887	45.529.977	-	45.529.977	-
Otros Títulos de Deuda	21.289.625	20.341.300	1.090.556	19.250.744	-
Activos financieros entregados en garantía	3.263.109	2.726.796	2.726.796	-	-
Pasivos					
Depósitos	(168.290.867)	(150.350.449)	-	(150.350.449)	-
Otros pasivos financieros	(8.645.737)	(8.653.121)	-	(8.653.121)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(218.124)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(19.926.871)	(18.513.396)	-	(18.513.396)	-

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

Cartera de instrumentos al 31/12/2020	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	18.383.574	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	34.090.120	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	1.970.496	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	59.495.268	58.421.935	-	58.421.935	-
Otros títulos de deuda	7.619.543	5.549.673	3.264.487	2.285.186	-
Activos financieros entregados en garantía	1.840.141	(*)	-	-	-
Pasivos					
Depósitos	(121.661.349)	(119.181.767)	-	(119.181.767)	-
Otros pasivos financieros	(9.549.666)	(9.304.246)	-	(9.304.246)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(115.843)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(26.688.529)	(25.851.301)	-	(25.851.301)	-

(*) 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 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Al medir el valor razonable de un activo o pasivo concreto se tendrán 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 ajustará 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 2021 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 la entidad 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Al 30 de septiembre de 2021 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 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:

	30/09/2021
Saldo inicial	7.817.372
Cargo por incobrabilidad	2.573.632
Provisiones desafectadas (Nota 18)	(97.220)
Bajas contables	(754.668)
RECPAM	(2.109.508)
Otras variaciones	354.149
Saldo final (Anexo R)	7.783.757

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	30/09/2021				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
Días de morosidad					
Hipotecarios					9.577.782
0	8.628.715	138.721	-	-	8.767.436
1 - 30	485.422	5.611	-	-	491.033
31 - 90	-	153.806	-	-	153.806
91 +	-	120.856	-	-	120.856
Default	-	-	44.651	-	44.651
Personales					3.843.663
0	2.074.970	15.784	-	669.082	2.759.836
1 - 30	207.314	233.898	-	135.778	576.990
31 - 90	-	126.554	-	63.576	190.130
Default	-	-	316.707	-	316.707

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Cartera Consumo – Total activa	30/09/2021				Total
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	
Tarjetas de crédito					19.583.247
0	18.197.943	674.068	-	-	18.872.011
1 - 30	146.677	151.150	-	-	297.827
31 - 90	-	109.062	-	-	109.062
Default	-	-	304.347	-	304.347
Otros					30.145.431
0	29.092.465	1.027.027	9	-	30.119.501
1 - 30	4.602	2.145	-	-	6.747
31 - 90	-	11.241	-	-	11.241
Default	-	462	7.480	-	7.942
Total instrumentos financieros	58.838.108	2.770.385	673.194	868.436	63.150.123
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(944.491)	(360.804)	(484.073)	(207.971)	(1.997.339)
Instrumentos financieros, netos	57.893.617	2.409.581	189.121	660.465	61.152.784

Cartera Corporativa (*) – Total activa	30/09/2021				Total
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	
Días de morosidad					
0	33.291.296	-	205.177	-	33.496.473
1 - 30	71	-	-	-	71
31 - 90	570.255	37.867	-	-	608.122
91 +	26	-	6.509.874	-	6.509.900
Total instrumentos financieros	33.861.648	37.867	6.715.051	-	40.614.566
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(123.114)	(9.422)	(5.590.756)	-	(5.723.292)
Instrumentos financieros, netos	33.738.534	28.445	1.124.295	-	34.891.274

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

Cartera Pyme – Total activa	30/09/2021				Total
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	
Días de morosidad					
0	4.906.055	16.011	24.989	-	4.947.055
1 - 30	56.029	-	7.414	-	63.443
31 - 90	-	1.129	646	-	1.775
91 +	-	-	43.434	-	43.434
Total instrumentos financieros	4.962.084	17.140	76.483	-	5.055.707
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(19.687)	(55)	(43.384)	-	(63.126)
Instrumentos financieros, netos	4.942.397	17.085	33.099	-	4.992.581

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA Tº CLXIX Fº 52

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.

A continuación se exponen los saldos contables y valores de garantías recibidas al 30 de septiembre de 2021:

Créditos deteriorados	Exposición bruta	Previsión por riesgo de incobrabilidad	Valor de libros	Valor razonable de la garantía
Adelantos	26.623	23.027	3.596	-
Documentos	938	750	188	-
Hipotecarios	167.702	40.957	126.745	619.528
Personales	1.186.797	448.275	738.522	-
Tarjetas de Crédito	304.356	203.276	101.080	-
Arrendamientos Financieros	288	29	259	75
Call a empresas	4.268.382	4.249.426	18.956	-
Prefinanciación de exportaciones	1.214.950	1.214.950	-	-
Otros	1.163.128	145.494	1.017.634	4.120.778
Total de créditos deteriorados	8.333.164	6.326.184	2.006.980	4.740.381

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 Stage o 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

A continuación se exponen las variaciones observadas en las previsiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 30 de septiembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, desagregando los cambios en dos grandes grupos: altas o movimientos de saldo y cambios en los parámetros y/o supuestos del modelo.

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020	1.259.585	500.674	718.774	238.745	2.717.778
Altas de Instrumentos financieros o movimientos de saldos	(324.373)	(174.943)	(260.814)	10.532	(749.598)
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	9.279	35.073	26.113	(41.306)	29.159
Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2021	944.491	360.804	484.073	207.971	1.997.339

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020	205.907	1	4.791.879	-	4.997.787
Altas de Instrumentos financieros o movimientos de saldos *	(75.783)	35.488	(725.401)		(765.696)
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	(7.010)	(26.067)	1.524.278		1.491.201
Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2021	123.114	9.422	5.590.756	-	5.723.292

**Incluye diferencia de cotización de préstamos en moneda extranjera*

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020	48.150	546	53.111	-	101.807
Altas de Instrumentos financieros o movimientos de saldos *	6.118	55	(1.404.388)	-	(1.398.215)
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	(34.581)	(546)	1.394.661	-	1.359.534
Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2021	19.687	55	43.384	-	63.126

**Incluye diferencia de cotización de préstamos en moneda extranjera*

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 2021 ascienden a 699.885. 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.

	30/09/2021
Saldo inicial	7.897.290
Altas por desactivaciones del período	699.885
Bajas por cobros	(464.646)
Baja por incorporación al activo	(91.072)
Otros movimientos	(1.874.690)
Saldo final	6.166.767

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 la Comunicación "A" 7181 estableció la postergación de la aplicación del punto 5.5 de la NIIF 9 hasta el 1 de enero de 2022, para las Entidades Financieras del Grupo "C", 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Los saldos de préstamos y otras financiaciones corresponden a:

	30/09/2021	31/12/2020
Al sector público no financiero	1	42
Otras entidades financieras	549.602	418.253
Otras financiaciones a entidades financieras locales	538.222	415.601
Intereses, ajustes y diferencias de cotización devengadas a cobrar	12.866	2.674
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(1.486)	(22)
Al sector privado no financiero y residentes en el exterior	45.584.284	59.076.973
Adelantos	379.947	195.849
Documentos	3.343.356	1.674.941
Hipotecarios	9.892.603	10.854.236
Prendarios	24.565	52.778
Personales	3.845.080	5.715.805
Tarjetas de crédito	19.583.247	26.957.814
Arrendamientos financieros	89.800	23.436
Préstamos al personal	436.750	485.732
Cobros no aplicados	(12.079)	(4.230)
Otros	14.212.880	19.013.158
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	1.507.285	1.661.071
Intereses documentados	(286.867)	(109.884)
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(7.432.283)	(7.443.733)
Total Préstamos y otras financiaciones	46.133.887	59.495.268

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Las financiaci3nes deben ser otorgadas en el marco de los Cupos 2020, 2021 y 2021/2022 cuyas condiciones se detallan a continuaci3n:

	Cupo 2020	Cupo 2021	Cupo 2021/2022
Monto a destinar	Como m3nimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus dep3sitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2020	Como m3nimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus dep3sitos al sector privado no financiero en pesos de marzo de 2021	Como m3nimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus dep3sitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2021
C3mputo 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
Moneda	Pesos		
Plazo m3nimo	Las financiaci3nes 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 financiaci3n de capital de trabajo, descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos no tendr3n plazo m3nimo;		
Tasa de inter3s m3xima	La tasa de inter3s ser3 de hasta el 30% nominal anual fija para el destino de proyectos de inversi3n y hasta el 35% nominal anual fija para los otros destinos.		

Al 30 de septiembre de 2021, el total desembolsado por el Banco bajo el Cupo 2021 asciende a 13.679.082 y el promedio simple de los saldos diarios de las financiaci3nes vigentes entre el 1 de abril de 2021 y el 30 de septiembre de 2021 asciende a 5.138.285.

En el marco de esta normativa el monto total a desembolsar por parte del Banco en relaci3n al Cupo 2021/2022 asciende a 7.834.138, seg3n Comunicaci3n "B" 12238.

8. TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS

El Grupo ha realizado transferencias de activos financieros que se describen en la nota 26.3. En la adopci3n 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 transici3n a NIIF (1° de enero de 2017).

A continuaci3n, se detallan las transferencias de activos financieros a fideicomisos financieros al 30 de septiembre de 2021 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 contraprestaci3n recibida:

Emisor	Fideicomiso financiero	Fecha constituci3n	Valor de Deuda fiduciaria inicial		Extinci3n 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 identificaci3n con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adri3n Castillo

Socio

Contador P3blico (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

9. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS

9.1. Propiedad, planta y equipo

Los movimientos en propiedad, planta y equipo para el período finalizado el 30 de septiembre de 2021 fueron los siguientes:

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Deterioro (1)	Depreciación			Valor residual	
					Acumulada	Bajas	Del período (1)	Al 30/09/21	Al 31/12/20
- Inmuebles	5.775.339	338.485	-	(21.171)	(391.133)	-	(88.091)	5.613.429	5.384.206
- Mobiliario e Instalaciones	1.400.957	5.219	(84)	-	(1.046.989)	-	(60.659)	298.444	353.968
- Máquinas y equipos	6.298.319	174.811	-	-	(5.934.704)	-	(223.068)	315.358	363.615
- Vehículos	3.145	-	-	-	(3.145)	-	-	-	-
- Diversos	213.067	613	-	-	(195.854)	-	(6.189)	11.637	17.213
- Derecho de uso de muebles arrendados	967.937	95.760	(14.125)	-	(568.247)	9	(201.171)	280.163	399.690
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	130.046	-	-	-	(109.205)	-	(6.625)	14.216	20.841
-Obras en curso	346.378	-	(346.378)	-	-	-	-	-	346.378
Total propiedad, planta y equipo	15.135.188	614.888	(360.587)	(21.171)	(8.249.277)	9	(585.803)	6.533.247	6.885.911

(1) El cargo por deterioro y depreciaciones del período se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes" del estado de resultados intermedio condensado consolidado.

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
- Obras en curso	-	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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:

Muebles	30/09/2021	31/12/2020
Valor de origen al inicio del ejercicio	130.046	130.046
Depreciación acumulada	(115.830)	(109.205)
	14.216	20.841

Inmuebles	30/09/2021	31/12/2020
Valor de origen al inicio del ejercicio	967.937	821.837
Altas del período / ejercicio	95.760	146.378
Bajas del período / ejercicio	(14.125)	(278)
Depreciación acumulada	(769.409)	(568.247)
	280.163	399.690

Pasivo a pagar por arrendamientos:

Muebles	30/09/2021	31/12/2020
Hasta un año	10.093	25.419
Entre uno y cinco años	9.023	17.918
	19.116	43.337

Inmuebles	30/09/2021	31/12/2020
Hasta un año	125.677	195.376
Entre uno y cinco años	154.359	221.413
	280.036	416.789

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Depreciación de derechos de uso	63.474	72.835	207.787	219.708
Intereses sobre pasivos por arrendamientos	39.966	53.502	164.731	182.009
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	13.352	22.149	37.054	50.696

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 2021 fueron los siguientes:

	30/09/2021
Valor neto en libros al inicio	469.345
Incrementos por desarrollo	80.088
Cargo por amortización (1)	(163.649)
Valor neto en libros al cierre	385.784
Costo	3.103.472
Amortización acumulada	(2.717.688)
Valor neto en libros al cierre	385.784

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

Información adicional

	Activos intangibles
Vida útil definida (en años)	5 años
Método de amortización	Lineal

9.3. Otros activos no financieros

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

Otros Activos no financieros	30/09/2021	31/12/2020
Propiedades de inversión	1.013.647	1.177.793
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	335.877	501.822
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	173.668	125.985
Otros anticipos	196.728	273.496
Otros bienes diversos	87.594	94.184
Total	1.807.514	2.173.280

Propiedades de inversión

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA Tº CLXIX Fº 52

Los movimientos de las propiedades de inversión para el período finalizado el 30 de septiembre de 2021 fueron los siguientes:

	30/09/2021
	Inmuebles alquilados
Valor neto en libros al inicio	1.177.793
Pérdida neta por medición a valor razonable	(164.146)
Valor neto en libros al cierre	1.013.647

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

	30/09/2021	30/09/2020
Ingresos derivados de rentas	8.657	10.170
Gastos directos de operación de propiedades	(468)	(626)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2021 y 2020 asciende a una ganancia de 8.189 y 9.544, respectivamente, y se reconocen en los rubros "Otros ingresos operativos", "Gastos de administración" y "Otros gastos operativos" en el estado de resultados.

9.4. Otros 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2020 ha sido valuado al menor valor entre el contable y el valor de mercado menos gastos de venta, ascendiendo el valor en libros 9.535.482.

Al 30 de septiembre de 2021, ha sido valuado de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021, actualizado parcialmente, en 8.209.405, valor que corresponde al valor de mercado determinado al 31 de marzo de 2021, menos gastos de venta. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un valor de 9.062.518.

Al 30 de septiembre de 2021 se cumplen los requisitos necesarios para que el mismo sea clasificado como mantenido para la venta. El valor razonable del inmueble 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

9.5. Otros pasivos no financieros

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

Otros pasivos no financieros	30/09/2021	31/12/2020
Acreedores varios	1.831.124	1.486.510
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	1.342.879	1.349.404
Otros impuestos a pagar	613.573	535.357
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar	316.204	263.781
Retenciones y percepciones a pagar	507.223	740.617
Beneficios al personal a pagar	59.993	149.284
Programa de fidelización de clientes	36.286	36.123
Beneficios por Terminación a pagar	238.299	295.677
Dividendos a pagar	575	789
Total	4.946.156	4.857.542

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	30/09/2021	31/12/2020
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	330.799	453.055
Anticipos por impuesto a las ganancias	569.106	16.190
Total	899.905	469.245

(*) 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
	330.799	

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

	30/09/2021	30/09/2020
Impuesto a las ganancias corriente	(437.554)	(892.240)
Impuesto a las ganancias - método diferido	2.185.207	352.166
Cargo por previsión por desvalorización del activo diferido neto	(998.384)	-
Total Beneficio / (Cargo) por impuesto a las ganancias	749.269	(540.074)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 neto por impuesto diferido	Saldo al 31/12/2020	Cargo imputado en resultados	Saldo al 30/09/2021
Previsión deudores incobrables	2.778.598	1.006.419	3.785.017
Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y Disponibles para la venta	(2.783.632)	(904.712)	(3.688.344)
Valuación moneda extranjera	(16.047)	5.421	(10.626)
Provisiones	159.889	26.296	186.185
Valuación títulos y acciones	(630.412)	719.449	89.037
Ajuste por inflación impositivo	1.504.995	(72.934)	1.432.061
Quebrantos impositivos	215.669	1.386.783	1.602.452
Otros	(42.559)	18.485	(24.074)
Subtotal activo neto por impuesto a las ganancias diferido	1.186.501	2.185.207	3.371.708
Previsión por desvalorización del activo neto por impuesto a las ganancias diferido	-	(998.384)	(998.384)
Total del activo neto por impuesto a las ganancias diferido	1.186.501	1.186.823	2.373.324

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

Período de generación	Saldo al 30/09/2021	Período de prescripción
2016	23.674 (*)	2021
2017	78 (*)	2022
2018	267.067 (*)	2023
2019	709.777 (*)	2024
2021	601.856	2026
Total	1.602.452	

(*) Al 30 de septiembre de 2021, los quebrantos generados durante los años 2016 y 2017 se encuentran totalmente provisionados: Adicionalmente, a la misma fecha, 266.371 y 708.261 generados durante los años 2018 y 2019 también se provisionaron.

Según el análisis realizado por el Grupo, se considera que los activos detallados con anterioridad, netos de las provisiones reconocidas al cierre del período, cumplen los requisitos para considerarlos recuperables y de esta forma realizar el reconocimiento correspondiente.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 del 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 estará vigente para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, como sigue:

Ganancia neta imponible acumulada		Importe a pagar	Más el %	Sobre el excedente
Desde	Hasta			
-	5.000	-	25%	-
5.001	50.000	1.250	30%	5.000
50.001	Sin tope	14.750	35%	50.000

Los montos previstos en esta escala se ajustarán anualmente a partir del 1° de enero de 2022, 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 2021 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 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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	30/09/2021	31/12/2020
Banco Hipotecario S.A. (1)						
XLVIII	\$ 6.300.000	07/11/17	07/11/22	Badlar+4,00%	2.795.766	3.803.617
L	UVA 23.239	14/02/18	14/02/22	4,90%	1.894.498	1.862.967
Clase I	\$ 3.570.141	15/02/19	15/02/21	Badlar+6,15%	-	4.983.444
Clase II	\$ 309.564	11/02/20	11/08/21	Badlar+6,75%	-	563.580
Clase III	UVA 60.329	11/02/20	11/02/22	5,00%	5.386.452	5.285.890
Clase IV	US\$ 78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	7.915.056	8.967.856
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)						
Clase V	\$ 852.881	12/08/20	12/02/22	Badlar + 2,99%	643.663	1.221.175
Clase VI	\$1.250.000	27/05/21	27/05/22	Badlar + 4,75%	1.291.436	-
TOTAL					19.926.871	26.688.529

(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 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

- 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.
- Como provisión de beneficios post empleo se incluyen las estimaciones relacionadas con pagos de planes de pre jubilación de empleados y gastos médicos asociados.
- 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 2021 deban erogarse en los próximos 12 meses.

Los movimientos de provisiones del período finalizado el 30 de septiembre de 2021 fueron los siguientes:

Provisiones	Saldos al 31/12/2020	Aumentos	Disminuciones		Resultado Monetario generado por provisiones	Saldos al 30/09/2021
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Otros (*)	614.035	143.222	(29.616)	(77.484)	(143.158)	506.999
Total	614.035	143.222	(29.616)	(77.484)	(143.158)	506.999

(*) Incluye principalmente provisiones por juicios y otros reclamos y 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, 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;

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

- 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;
- 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 2021 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 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. INGRESO POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Ingresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	6	14.745	15	15.960
Intereses por préstamos al sector financiero	42.517	17.379	120.147	69.469
Intereses por adelantos	27.093	56.537	79.228	185.427
Intereses por documentos	188.691	27.937	601.219	89.821
Intereses por préstamos hipotecarios	251.053	254.156	702.792	816.204
Intereses por préstamos personales	404.420	787.894	1.368.353	2.679.238
Intereses por préstamos prendarios	2.416	6.009	7.737	29.214
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	1.056.607	1.781.661	3.724.164	6.033.825
Intereses por arrendamientos financieros	6.720	3.093	22.002	16.382
Intereses por otros préstamos	375.315	526.736	1.342.568	1.735.251
Intereses por títulos públicos y privados	1.535.872	503.392	2.629.034	1.571.706
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	821.570	621.815	2.978.952	2.385.354
Intereses por pases activos	6.740.953	1.708.407	13.262.520	3.107.857
Otros	2.785	71.740	23.132	199.141
Total	11.456.018	6.381.501	26.861.863	18.934.849

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Ingresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Comisiones por tarjetas	1.076.865	1.814.110	3.429.260	5.517.790
Comisiones vinculadas con obligaciones	263.010	229.425	760.558	676.317
Comisiones vinculadas con créditos	3.985	17.913	28.802	36.198
Otras comisiones	83.955	114.249	305.512	366.943
Total	1.427.815	2.175.697	4.524.132	6.597.248

15. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES

Egresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(3.646.102)	(1.185.162)	(9.159.476)	(2.838.346)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(3.582)	(2.598)	(9.183)	(10.217)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(6.041.909)	(3.070.414)	(14.387.531)	(6.744.825)
Intereses por préstamos interfinancieros	(5.752)	(24.671)	(10.879)	(123.711)
Intereses por obligaciones negociables y títulos de deuda	(848.338)	(1.905.001)	(2.771.761)	(6.076.617)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(817.955)	(535.102)	(2.832.854)	(2.245.827)
Otros	(581)	(4.396)	(2.058)	(170.614)
Total	(11.364.219)	(6.727.344)	(29.173.742)	(18.210.157)

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	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Resultado por títulos públicos	3.156.123	3.279.485	10.215.035	8.864.438
Resultado por otros títulos privados	290.289	242.149	679.735	612.920
Resultado por otros títulos	30.714	13.608	51.608	57.985
Total	3.477.126	3.535.242	10.946.378	9.535.343

17. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE ORO Y MONEDA EXTRANJERA

Originado en:	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Activos en dólares	847.664	(1.283.400)	7.129.653	4.930.512
Pasivos en dólares	(892.730)	1.240.741	(7.078.275)	(5.089.623)
Instrumentos derivados	(233.309)	(225.607)	(573.736)	(733.619)
Activos netos en euros	2.495	26.101	28.377	60.611
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(275.880)	(242.165)	(493.981)	(832.119)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

18. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Servicios relacionados con préstamos	1.399.884	1.604.792	4.683.579	5.071.557
Comisiones por operaciones pasivas	195.708	79.994	275.132	171.426
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	534.289	107.575	675.263	256.597
Intereses punitivos	60.298	40.237	116.759	187.612
Créditos recuperados	136.045	200.612	415.401	446.992
Previsiones desafectadas	(2.711)	3.206	97.220	299.379
Alquileres	3.197	4.130	9.554	12.594
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	(24.031)	-	63.280
Ajustes e intereses por créditos diversos	38.146	38.208	92.195	133.463
Otros ingresos	31.730	107.460	223.791	170.931
Total	2.396.586	2.162.183	6.588.894	6.813.831

Otros gastos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Impuesto a los ingresos brutos	(931.166)	(495.769)	(2.474.458)	(1.658.675)
Servicios relacionados con préstamos	(623.709)	(853.970)	(2.129.645)	(2.387.149)
Servicios relacionados con depósitos	(288.366)	(121.949)	(424.499)	(236.192)
Otros impuestos	(104.212)	(109.727)	(194.095)	(241.072)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(118.429)	(92.171)	(240.319)	(227.439)
Bonificaciones de préstamos	(36.509)	(65.147)	(71.029)	(123.538)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos (Nota 26.1)	(73.000)	(35.429)	(194.401)	(112.835)
Intereses por arrendamientos financieros	(39.966)	(53.502)	(164.731)	(182.009)
Cargo por otras provisiones	(59.341)	(145.408)	(279.795)	(255.494)
Donaciones	(74.240)	(85.939)	(78.730)	(105.962)
Resultado por medición a valor razonable de activos no corrientes mantenidos para la venta	132.769	-	(922.339)	-
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión	(41.139)	(62.791)	(164.146)	(182.825)
Otros egresos	(75.252)	(80.939)	(424.036)	(497.520)
Total	(2.332.560)	(2.202.741)	(7.762.223)	(6.210.710)

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 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Honorarios y retribuciones por servicios	(526.511)	(589.789)	(1.631.387)	(1.966.482)
Honorarios a directores y síndicos	(90.420)	(124.742)	(334.501)	(355.905)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(146.255)	(157.685)	(458.571)	(478.941)
Impuestos y tasas	(95.075)	(122.741)	(284.170)	(368.448)
Mantenimiento y reparaciones	(114.146)	(112.496)	(329.885)	(357.145)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(8.478)	(4.364)	(27.084)	(27.621)
Seguros	(13.352)	(22.149)	(37.054)	(50.696)
Gastos de representación y movilidad	(20.085)	(18.521)	(64.167)	(63.685)
Útiles de oficina	(35.337)	(27.947)	(107.948)	(88.401)
Alquileres	(1.515)	(1.183)	(6.532)	(23.961)
Servicios de seguridad	(53.654)	(60.479)	(154.951)	(183.155)
Traslado de valores	(102.932)	(56.021)	(137.736)	(107.988)
Diversos	17.275	(90.495)	(86.871)	(218.087)
Total	(1.190.485)	(1.388.612)	(3.660.857)	(4.290.515)

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	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Remuneraciones y cargas sociales	(1.806.127)	(2.071.062)	(5.461.541)	(5.597.025)
Indemnizaciones y gratificaciones	(442.563)	(355.172)	(1.323.086)	(1.101.193)
Gastos de personal	(92.730)	(139.550)	(257.688)	(384.002)
Total	(2.341.420)	(2.565.784)	(7.042.315)	(7.082.220)

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 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

- (b) Banca Mayorista – Incluye los servicios de asesoramiento en materia corporativa y financiera, así como la gestión de activos y financiaciones a grandes clientes. Adicionalmente se incluyen las operaciones de la subsidiaria BACS.
- (c) Banca Minorista – Incluye tanto el otorgamiento de financiaciones 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:

	30/09/2021							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	130.851.773	54.768.174	7.836.479	17.901.038	14.164.221	9.155.687	(9.245.279)	225.432.093
Total pasivos	(116.678.113)	(51.933.421)	(3.542.106)	(17.090.397)	(12.754.279)	(7.923.501)	4.698.180	(205.223.637)

	31/12/2020							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	91.548.968	54.610.159	6.124.742	21.128.862	12.330.833	12.618.258	(9.987.235)	188.374.587
Total pasivos	(77.136.992)	(52.274.260)	(1.335.265)	(18.096.937)	(10.742.274)	(9.172.561)	4.964.295	(163.793.994)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

**Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre 2020, y 30 de septiembre de 2020**
(En miles de pesos y moneda homogénea -Nota 3.2.)

	30/09/2021							Consolidado
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	(7.230.224)	3.825.640	514.551	1.259.895	(699.437)	-	17.696	(2.311.879)
Resultado neto por comisiones	(111.825)	4.520.783	(417.379)	269.391	318	2.560	-	4.263.848
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	8.369.212	-	1.086.267	-	1.450.907	-	39.992	10.946.378
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	-	(50.214)	-	-	(11.352)	-	-	(61.566)
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(461.850)	-	71.392	-	73.290	-	(176.813)	(493.981)
Otros ingresos operativos	(7.665)	1.835.006	4.096.230	91.409	552.407	34.693	(13.186)	6.588.894
Cargo por incobrabilidad	-	(830.864)	-	(1.728.614)	(14.154)	-	-	(2.573.632)
Total Ingreso operativo neto	557.648	9.300.351	5.351.061	(107.919)	1.351.979	37.253	(132.311)	16.358.062
Gastos operativos y de administración	(1.758.880)	(11.656.155)	(1.795.777)	(1.830.424)	(1.108.896)	(1.120.588)	13.185	(19.257.535)
Resultado por la posición monetaria neta	227.221	23.174	(2.072.405)	5.794	(394.639)	-	-	(2.210.855)
Impuesto a las ganancias	-	1.288.217	(522.963)	-	(15.985)	-	-	749.269
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-	(11.493)	-	67.534	56.041
Resultado neto (pérdida)/ganancia	(974.011)	(1.044.413)	959.916	(1.932.549)	(179.034)	(1.083.335)	(51.592)	(4.305.018)

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

**Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre 2020, y 30 de septiembre de 2020**
(En miles de pesos y moneda homogénea -Nota 3.2.)

	30/09/2020							Consolidado
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	(6.797.420)	5.837.362	837.269	1.600.930	(309.896)	(540.000)	96.447	724.692
Resultado neto por comisiones	(129.142)	6.847.184	(565.886)	154.916	1.859	1.311	-	6.310.242
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	7.144.081	-	966.262	-	1.345.209	-	79.791	9.535.343
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(1.336.045)	-	223.474	-	35.971	-	244.481	(832.119)
Otros ingresos operativos	6.708	2.002.022	4.241.335	163.863	403.682	7.210	(10.989)	6.813.831
Cargo por incobrabilidad	-	(1.581.982)	(40.771)	(684.425)	(5.524)	-	-	(2.312.702)
Total Ingreso operativo neto	(1.111.818)	13.104.586	5.661.683	1.235.284	1.471.301	(531.479)	409.730	20.239.287
Gastos operativos y de administración	(478.356)	(13.134.533)	(1.877.021)	(1.861.711)	(907.437)	(195.508)	9.735	(18.444.831)
Resultado por la posición monetaria neta	147.447	202.894	(952.026)	50.724	(258.497)	-	-	(809.458)
Impuesto a las ganancias	-	322.648	(803.311)	50.274	(109.685)	-	-	(540.074)
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-	(8.662)	-	(69.608)	(78.270)
Resultado neto (pérdida)/ganancia	(1.442.727)	495.595	2.029.325	(525.429)	187.020	(726.987)	349.857	366.654

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 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Partidas fuera de balance	30/09/2021	31/12/2020
Garantías recibidas	31.230.859	39.417.776
Créditos clasificados irrecuperables	6.166.766	7.897.290
Valores en custodia	99.538.997	59.236.101
Valores al cobro	2.483.747	1.324.773
Valores por debitar	80.216	110.313
Valores por acreditar	143.523	176.704
Créditos acordados	30.723.838	29.797.319
Garantías otorgadas	103.672	236.249

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	30/09/2021		31/12/2020	
		% Votos	% Capital	% Votos	% Capital
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	2,94%	1,90%	3,03%	1,96%
The Bank of New York ADRs (b)	D	9,38%	6,06%	9,38%	6,06%
Otros	D	6,35%	4,09%	6,25%	4,02%
		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

- (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 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 2021, el personal clave de la Gerencia del Banco se encuentra integrado por un Gerente General y trece 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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.

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.

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 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA Tº CLXIX Fº 52

**Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre 2020, y 30 de septiembre de 2020**
(En miles de pesos y moneda homogénea -Nota 3.2.)

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

Parte Relacionada	ACTIVOS					PASIVOS
	Otros títulos de deuda	Instrumentos de patrimonio	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros	Otros pasivos financieros
IRSA (Incluye subsidiarias)	200.011	3.904	48.758	322.501	5.744	-
Total accionistas	200.011	3.904	48.758	322.501	5.744	-
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	3.474	-	-
Personal clave	-	-	-	-	-	173.668
Total otras	-	-	-	3.474	-	173.668
Total	200.011	3.904	48.758	325.975	5.744	173.668

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	190.562	-	32.024
Total Accionistas	190.562	-	32.024
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	529
Personal clave	-	547.818	334.501
Total otras	-	547.818	335.030
Total	190.562	547.818	367.054

A continuación se detallan los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020:

Parte Relacionada	ACTIVOS				PASIVOS
	Otros títulos de deuda	Instrumentos de patrimonio	Otros activos financieros	Otros activos no financieros	Otros pasivos financieros
IRSA (Incluye subsidiarias)	280.757	10.092	560.744	3.825	-
Total accionistas	280.757	10.092	560.744	3.825	-
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	9.913	-	-
Personal clave	-	-	-	-	125.985
Total otras	-	-	9.913	-	125.985
Total	280.757	10.092	570.657	3.825	125.985

A continuación se detallan los saldos y transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2020:

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	8.139	-	27.038
Total accionistas	8.139	-	27.038
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	81.694
Personal clave	-	731.779	211.527
Total otras	-	731.779	293.221
Total	8.139	731.779	320.259

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 28 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020. No han 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;
- Respaldo 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:

	30/09/2021	31/12/2020
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	20.892.376	26.735.437
(Conceptos deducibles)	(6.908.825)	(5.349.724)
Capital Adicional de nivel uno	26.940	25.929
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	485.227	597.971
Responsabilidad Patrimonial Computable	14.495.718	22.009.613

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	30/09/2021	31/12/2020
Riesgo de crédito	5.551.346	6.412.273
Riesgo de mercado	465.927	579.365
Riesgo operacional	1.954.667	2.567.079
Exigencia básica	7.971.940	9.558.717
Integración	14.495.718	22.009.613
Exceso	6.523.778	12.450.896

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 1º 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 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 2021 y 2020, el cargo por Aporte al Fondo de Garantía de los Depósitos asciende a 194.401 y 112.835, 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:

	30/09/2021	31/12/2020
Banco Hipotecario		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	1.143.912	1.191.028
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	1.207.299	18.448
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con MAE y BYMA	95.388	5.399
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	477.869	548.515
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	1.277	1.329
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.672	2.078
	2.927.417	1.766.797
BACS		
Instrumentos emitidos por BCRA. títulos públicos y pesos como garantía de operaciones de OCT ROFEX	271.781	343.753
	271.781	343.753
BHN Inversión		
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas	2.579	3.095
	2.579	3.095

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

	30/09/2021	31/12/2020
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV		
Fondos de garantía	61.332	86.694
	61.332	86.694
Total	3.263.109	2.200.339

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: (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 y las líneas de crédito para la construcción de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto N° 902; y (iii) el repago de los Valores fiduciarios, de conformidad con los términos del contrato del 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).

Al 30 de septiembre de 2021, la situación patrimonial del Fideicomiso es la siguiente:

- Activo: 228.917.594
- Pasivo: 45.064.008
- Patrimonio Neto: 183.853.586

Al 30 de septiembre de 2021, la cartera del fideicomiso Administrativo y Financiero PROCREAR está compuesta por 135.348 préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas familiares, únicas y permanentes, 301.551 préstamos personales y un préstamo mayorista. El monto desembolsado para la construcción de cada línea al 30 de septiembre de 2021 alcanza a 94.439.017, 28.649.607 y 304.627 respectivamente. Los fondos comprometidos a desembolsar alcanzan a 34.328.080.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. Al 30 de septiembre de 2021 la única serie del programa es la siguiente:

	Títulos de deuda Clase A	Títulos de deuda Clase B	Certificados de Participación	Total
CHA UVA Serie I - Emisión 23.04.2018				
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 fideicomitados 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.

Durante el año 2004 el Banco creó un Programa Global de Valores Fiduciarios “CEDULAS HIPOTECARIAS ARGENTINAS” para la titulación 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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Al 30 de septiembre de 2021 se constituyeron catorce series de Fideicomisos Financieros Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA) de las cuales, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados se encuentran vigentes las siguientes:

	Títulos de deuda Clase A1/AV	Certificados de Participación	Total
CHA IX – Emisión 28.08.2009			
Valor nominal	192.509	10.132	202.641
Vencimiento declarado	07.02.2027	07.07.2027	
CHA X – Emisión 28.08.2009			
Valor nominal	-	17.224	17.224
Valor nominal en miles de US\$	85.001	-	85.001
Vencimiento declarado	07.01.2027	07.06.2028	
CHA XI – Emisión 21.12.2009			
Valor nominal	204.250	10.750	215.000
Vencimiento declarado	10.03.2024	10.10.2024	
CHA XII – Emisión 21.07.2010			
Valor nominal	259.932	13.680	273.612
Vencimiento declarado	10.11.2028	10.02.2029	
CHA XIII – Emisión 02.12.2010			
Valor nominal	110.299	5.805	116.104
Vencimiento declarado	10.12.2029	10.04.2030	
CHA XIV – Emisión 18.03.2011			
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 Mutual 46 a 55.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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

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 2021.

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 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
30/09/2021	235.175	AL35	5922	500.000	61,31	30.655.000	345.369,54

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

BACS

En función de lo dispuesto por la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y las Normas de la CNV, BACS 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, 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.

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 BACS 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 de BACS se halla debidamente integrado al cierre del 30 de septiembre de 2021.

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 X28F2 - 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
30/09/2021	235.175	X28F2	5500	100.000.000	1,2610	\$ 126.100.000	1.420.685

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. Al 30 de septiembre de 2021 la contrapartida líquida se encuentra debidamente integrada.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 2021 son los siguientes:

	Pesos	Dólares	Euros
	(en miles de la moneda que corresponde)		
Cuentas corrientes en BCRA	2.697.729	50.191	74
Cuentas especiales en BCRA	1.054.207	700	-
Integración c/ BOTE 2022	4.587.281	-	-
Integración c/ Leliq	17.056.765	-	-
Total integración	25.395.982	50.891	74
Total exigencia	31.083.508	50.529	-
Deducción exigencia (varias)	5.698.159	-	-
Posición Mensual	10.633	362	74

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, Martin 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.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

2. El 15 de septiembre de 2020 BACS 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.

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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 provisionados 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 Efkhanián – y en consecuencia ordenar la devolución de las actuaciones al BCRA para que en el plazo de sesenta (60) 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)”.

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. Actualmente el banco se encuentra al aguardo de la sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN).

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 Nº 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 fundamentó 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo

Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA Tº CLXIX Fº 52

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 distribución de resultados de las entidades financieras queda suspendida hasta el 31 de diciembre de 2021, según lo establecido en la Comunicación "A" 7312.

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 2021 al 30 de septiembre de 2021 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".

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS CONSOLIDADO

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Cartera comercial	30/09/2021	31/12/2020
En situación normal	15.155.439	15.535.536
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	700.765	746.150
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.411.075	1.832.924
Sin garantías ni contragarantías preferidas	13.043.599	12.956.462
Con seguimiento especial	43.172	1.430.101
En observación	43.172	2.149
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	2.248	1.190
Sin garantías ni contragarantías preferidas	40.924	959
En negociación o con acuerdos de refinanciación	-	1.427.952
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	1.367.146
Sin garantías ni contragarantías preferidas	-	60.806
Con problemas	1.111.607	3.209
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	2.189	203
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.067.948	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	41.470	3.006
Con alto riesgo de insolvencia	210.175	6.800.858
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	15.031	4.696
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	249.294
Sin garantías ni contragarantías preferidas	195.144	6.546.868
Irrecuperable	5.466.551	7.370
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	1.118
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	2.300
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5.466.551	3.952
Total cartera comercial	21.986.944	23.777.074

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA Tº 2 Fº 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA Tº CLXIX Fº 52

Cartera consumo y vivienda	30/09/2021	31/12/2020
Cumplimiento normal	31.818.215	42.284.338
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	745.972	2.511.670
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	9.169.674	10.383.114
Sin garantías ni contragarantías preferidas	21.902.569	29.389.554
Riesgo bajo	543.962	348.473
Riesgo bajo	542.473	283.388
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	11.035	2.595
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	173.860	1.965
Sin garantías ni contragarantías preferidas	357.578	278.828
Tratamiento especial	1.489	65.085
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	112
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.489	64.973
Riesgo medio	570.947	402.795
Con garantías y contragarantías "A"	10.009	2.137
Con garantías y contragarantías "B"	105.384	10.249
Sin garantías ni contragarantías preferidas	455.554	390.409
Riesgo alto	461.880	566.058
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	24.124	1.167
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	28.953	35.821
Sin garantías ni contragarantías preferidas	408.803	529.070
Irrecuperable	105.381	295.984
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	379	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	12.758	34.594
Sin garantías ni contragarantías preferidas	92.244	261.390
Total cartera consumo y vivienda	33.500.385	43.897.648
Total general (1)	55.487.329	67.674.722

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA Tº 2 Fº 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA Tº CLXIX Fº 52

ANEXO B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS CONSOLIDADO

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

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

	30/09/2021	31/12/2020
Préstamos y otras financiaciones	46.133.887	59.495.268
Otros títulos de deuda	21.289.625	7.619.543
Partidas computables fuera de balance	106.571	241.512
más provisiones	7.482.743	7.495.087
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	115.238	66.466
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(772.808)	(1.117.879)
menos títulos públicos a costo amortizado	(18.867.927)	(6.125.275)
TOTAL	55.487.329	67.674.722

Cabe mencionar que los saldos al 31 de diciembre de 2020 contemplan las modificaciones en la clasificación de deudores establecidas por la Comunicación "A" 7107 del BCRA, la cual modifica, entre otros aspectos, los tramos de mora de las clasificaciones de cumplimiento normal, riesgo bajo y riesgo medio.

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Número de clientes	Financiaciones			
	30/09/2021		31/12/2020	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	10.672.297	19,23%	12.921.452	19,09%
50 siguientes mayores clientes	5.562.816	10,03%	7.147.738	10,56%
100 siguientes mayores clientes	2.132.120	3,84%	1.744.004	2,58%
Resto de clientes	37.120.096	66,90%	45.861.528	67,77%
TOTAL (1)	55.487.329	100%	67.674.722	100%

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

	30/09/2021	31/12/2020
Préstamos y otras financiaciones	46.133.887	59.495.268
Otros títulos de deuda	21.289.625	7.619.543
Partidas computables fuera de balance	106.571	241.512
más provisiones	7.482.743	7.495.087
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	115.238	66.466
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(772.808)	(1.117.879)
menos títulos públicos a costo amortizado	(18.867.927)	(6.125.275)
TOTAL	55.487.329	67.674.722

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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

Al 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

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 Sector	-	1	-	-	-	-	-	1
Financiero Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	-	96.355	110.649	62.192	63.736	114.730	155.228	602.890
	2.194.088	12.040.541	8.024.075	7.336.464	7.474.411	5.427.391	13.059.842	55.556.812
TOTAL	2.194.088	12.136.897	8.134.724	7.398.656	7.538.147	5.542.121	13.215.070	56.159.703

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO H – CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS CONSOLIDADO

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Número de clientes	Depósitos			
	30/09/2021		31/12/2020	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	75.929.761	45,12%	48.687.004	40,02%
50 siguientes mayores clientes	32.193.050	19,13%	23.482.581	19,30%
100 siguientes mayores clientes	6.743.229	4,01%	4.451.245	3,66%
Resto de clientes	53.424.827	31,74%	45.040.519	37,02%
TOTAL	168.290.867	100,00%	121.661.349	100,00%

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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

AI 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Concepto	Plazos que restan para su vencimiento						Total
	1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
Depósitos							
Sector público no financiero	24.963.573	11.773.373	27.800	60.745	-	-	36.825.491
Sector financiero	556	-	-	-	-	-	556
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	106.713.668	23.015.685	4.566.995	321.558	12.860	12.366	134.643.132
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados							
Instrumentos derivados	1.807.594	-	-	-	-	-	1.807.594
Otros pasivos financieros	69.215	10.800	-	-	-	-	80.015
Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	4.736.660	86.664	135.088	282.675	569.284	2.870.526	8.680.897
Obligaciones negociables emitidas	907	139.828	101.037	-	-	-	241.772
TOTAL	140.217.052	35.555.911	13.213.030	4.534.656	3.627.785	8.202.438	205.350.872

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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

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

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

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 30/09/2021
			Instrumentos Financieros con incremento significativo del riesgo crediticio	Instrumentos Financieros con deterioro crediticio		
Otros activos financieros	53.732	(1.678)	-	-	(14.499)	37.555
Préstamos y otras financiaciones						
Otras entidades financieras Sector privado no financiero y residentes en el Exterior	22	1.470	-	-	(6)	1.486
Adelantos	42.224	(181)	(1.184)	(1.437)	(11.394)	28.028
Documentos	26.144	(1.861)	(73)	(4.249)	(7.055)	12.906
Hipotecarios	95.706	(9.900)	144.835	5.398	(25.826)	210.213
Prendarios	36	15	(26)	-	(10)	15
Personales	738.918	(20.274)	24.356	143.453	(199.396)	687.057
Tarjetas de Crédito	1.607.953	(12.160)	(176.857)	(146.961)	(433.904)	838.071
Arrendamientos						
Financieros	66	109	-	(12)	(18)	145
Call a empresas	3.651.374	(10.244)	-	1.615.544	(985.319)	4.271.355
Prefinanciación de exportaciones	1.037.219	(22)	-	457.645	(279.892)	1.214.950
Otros	244.093	(34.729)	(67)	26.114	(65.868)	169.543
Otros títulos de deuda	51.332	8.092	9.422	(6.020)	(13.852)	48.974
Compromisos eventuales	268.553	70.072	(2.697)	-	(72.469)	263.459
TOTAL DE PREVISIONES	7.817.372	(11.291)	(2.291)	2.089.475	(2.109.508)	7.783.757

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
 Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS
SEPARADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021

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

2. Contexto económico

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 oro y 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

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2021	31/12/2020
ACTIVO			
Efectivo y depósitos en bancos	5 y 6	15.323.467	17.791.386
Efectivo		2.878.455	4.456.567
Entidades financieras y corresponsales		12.050.072	13.334.819
- B.C.R.A.		11.552.332	11.813.790
- Otras del país y del exterior		497.740	1.521.029
Otros		394.940	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo A)	6	25.933.005	36.320.510
Operaciones de pase (Anexo O)	6	75.988.834	29.946.702
Otros activos financieros	6	3.469.052	1.245.201
Préstamos y otras financiaciones (Anexos B, C, D)	6 y 7	44.711.717	58.690.760
Sector público no financiero		1	42
Otras entidades financieras		402.468	1.121.227
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		44.309.248	57.569.491
Otros títulos de deuda (Anexos A, B, C, D)	6	17.628.782	4.916.268
Activos financieros entregados en garantía	6 y 26.2	2.927.417	1.766.797
Activos por impuesto a las ganancias corriente	10	330.799	453.055
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Anexo A)	6	175.780	128.384
Inversión en subsidiarias	11	5.162.129	5.768.737
Propiedad, planta y equipo	9	6.439.422	6.709.633
Activos intangibles	9	297.326	387.324
Activos por impuesto a las ganancias diferido	10	2.047.095	758.878
Otros activos no financieros	9	1.568.047	2.058.490
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	8.209.405	9.535.482
TOTAL ACTIVO		210.212.277	176.477.607

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2021	31/12/2020
PASIVO			
Depósitos (Anexos H, I)	6	158.729.249	113.829.895
Sector público no financiero		35.708.331	12.814.422
Sector financiero		25.994	23.220
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		122.994.924	100.992.253
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Anexo I)	6	1.807.594	72.862
Instrumentos derivados (Anexos I, O)	6	2.039.681	2.686.773
Otros pasivos financieros (Anexo I)	6	6.071.534	6.050.492
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras (Anexo I)	6	907	599
Obligaciones negociables emitidas (Anexo I)	6 y 12	18.171.967	25.787.501
Provisiones (Anexo J)	13	480.706	570.135
Otros pasivos no financieros	9	3.244.358	3.508.051
TOTAL PASIVO		190.545.996	152.506.308
PATRIMONIO NETO			
Capital social	14	1.500.000	1.500.000
Aportes no capitalizados		-	88.676
Ajustes al capital		22.471.299	69.296.116
Ganancias reservadas		-	24.113.625
Resultados no asignados		-	(72.282.354)
Resultado del período / ejercicio – (Pérdida) / Ganancia		(4.305.018)	1.255.236
TOTAL PATRIMONIO NETO		19.666.281	23.971.299
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO		210.212.277	176.477.607

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO

Correspondiente a los períodos finalizados al 30/09/2021 y al 30/09/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

CONCEPTO	NOTAS	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Ingresos por intereses y ajustes	15	10.700.169	5.882.396	25.275.387	17.122.155
Egresos por intereses y ajustes	16	(10.558.207)	(6.308.399)	(27.307.701)	(16.887.305)
Resultado neto por intereses		141.962	(426.003)	(2.032.314)	234.850
Ingresos por comisiones	15	1.543.077	2.306.200	4.863.726	7.061.614
Egresos por comisiones		(55.329)	(50.474)	(146.821)	(149.806)
Resultado neto por comisiones		1.487.748	2.255.726	4.716.905	6.911.808
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	18	2.608.756	2.629.238	8.307.552	7.063.633
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		(41.878)	-	(50.214)	-
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	17	(290.096)	(153.660)	(487.834)	(900.646)
Otros ingresos operativos	19	677.647	681.501	1.938.681	2.158.664
Cargo por incobrabilidad		(1.790.907)	(40.139)	(2.559.478)	(2.266.407)
Ingreso operativo neto		2.793.232	4.946.663	9.833.298	13.201.902
Beneficios al personal	21	(2.065.590)	(2.272.574)	(6.235.439)	(6.238.881)
Gastos de administración	20	(941.792)	(1.103.857)	(2.869.672)	(3.430.348)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(109.157)	(234.883)	(661.949)	(718.801)
Otros gastos operativos	19	(1.796.499)	(1.774.317)	(6.536.856)	(5.219.241)
Resultado operativo		(2.119.806)	(438.968)	(6.470.618)	(2.405.369)
Resultado en subsidiarias y asociada	11	319.926	584.075	848.415	2.145.483
Resultado por la posición monetaria neta		196.033	59.610	28.968	253.618
Resultado antes de impuesto		(1.603.847)	204.717	(5.593.235)	(6.268)
Impuesto a las ganancias	10	483.730	45.133	1.288.217	372.922
RESULTADO NETO DEL PERÍODO – (Pérdida) / Ganancia		(1.120.117)	249.850	(4.305.018)	366.654

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO

Correspondiente a los períodos finalizados al 30/09/2021 y al 30/09/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

RESULTADO POR ACCIÓN	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
NUMERADOR				
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora	(1.120.117)	249.850	(4.305.018)	366.654
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora ajustada por el efecto de la dilución	(1.120.117)	249.850	(4.305.018)	366.654
DENOMINADOR				
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período	1.471.445	1.470.498	1.471.151	1.470.355
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período ajustado por el efecto de la dilución	1.471.445	1.470.498	1.471.151	1.470.355
RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA	(0,761)	0,170	(2,926)	0,249
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA	(0,761)	0,170	(2,926)	0,249

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO

Correspondiente al período finalizado el 30/09/2021

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Movimientos	Capital social		Aportes no capitalizable		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 (*)		
Saldos al comienzo del ejercicio	1.470.685	29.315	834	87.842	69.296.116	5.792.934	1.043.371	17.277.320	(71.027.118)	23.971.299
Absorción de resultados no asignados aprobado por Asamblea de Accionistas del 30/03/2021 (**)	-	-	(834)	(87.842)	(46.824.817)	(5.792.934)	(1.043.371)	(17.277.320)	71.027.118	-
Pagos en acciones por plan de compensación	803	(803)	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto del período - Pérdida	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.305.018)	(4.305.018)
Saldos al cierre del período	1.471.488	28.512	-	-	22.471.299	-	-	-	(4.305.018)	19.666.281

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

(*) Reserva facultativa para futuras distribuciones de dividendos.

(**) Ver nota 3.3.

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO

Correspondiente al período finalizado el 30/09/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Movimientos	Capital social		Aportes no capitalizable		Ajustes de capital	Reserva de utilidades			Resultados no asignados	Total al 30/09/2020
	En circulación	A entregar	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones		Legal	Por pagos basados en acciones	Otras (*)		
Saldos al comienzo del ejercicio	1.469.931	30.069	834	78.789	69.290.252	5.102.378	1.058.288	14.515.097	(68.829.575)	22.716.063
Distribución de resultados no asignados aprobado por asamblea del 06/05/2020										
• Reserva legal	-	-	-	-	-	690.556	-	-	(690.556)	-
• Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	2.762.225	(2.762.225)	-
Pagos en acciones por plan de compensación	578	(578)	-	6.934	5.081	-	(12.015)	-	-	-
Resultado neto del período - Ganancia	-	-	-	-	-	-	-	-	366.654	366.654
Saldos al cierre del período	1.470.509	29.491	834	85.723	69.295.333	5.792.934	1.046.273	17.277.322	(71.915.702)	23.082.717

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

(*) Reserva facultativa para futuras distribuciones de dividendos.

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO

Correspondiente a los períodos finalizados al 30/09/2021 y al 30/09/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

CONCEPTO	30/09/2021	30/09/2020
Resultado del período antes del Impuesto a las ganancias	(5.593.235)	(6.268)
Resultado por la posición monetaria neta	(28.968)	(253.618)
<u>Ajustes para obtener los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</u>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	661.949	718.801
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	2.512.076	1.989.028
Cargos por provisiones, neto de provisiones desafectadas	278.360	235.721
Resultados neto por intereses	2.032.314	(234.850)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(8.307.552)	(7.063.633)
Utilidad en venta de activos fijos / cambios en valor razonable de propiedades de inversión y activos no corrientes mantenidos para la venta	1.086.485	(63.587)
<u>(Aumentos) / Disminuciones netos provenientes de activos operativos</u>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	8.955.654	(18.657.645)
Instrumentos derivados	-	6.259
Operaciones de pase	(41.531.958)	(36.624.065)
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	30	17
Sector financiero	619.519	(90.191)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	5.838.116	11.164.963
Otros títulos de deuda	(12.183.356)	2.964.589
Activos financieros entregados en garantía	(1.637.388)	(2.056.231)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(82.040)	325.122
Otros activos	(460.964)	(9.690.137)
<u>Aumentos / (Disminuciones) netos provenientes de pasivos operativos</u>		
Depósitos		
Sector público no financiero	26.351.865	13.929.000
Sector financiero	9.040	(14.605)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	26.509.414	48.633.717
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	1.754.394	803.339
Instrumentos derivados	16.289	(86.405)
Operaciones de pase	(2.058)	(1.531.386)
Otros pasivos	998.937	6.789.782
Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas	7.796.923	11.187.717

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO

Correspondiente a los períodos finalizados al 30/09/2021 y al 30/09/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

CONCEPTO	30/09/2021	30/09/2020
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión		
Pagos		
Compra de PPE, activos intangibles y otros activos	(205.639)	(53.048)
Cobros		
Venta de PPE	-	318.576
Total de los flujos de efectivo (utilizados) / provenientes de actividades de inversión	(205.639)	265.528
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiación		
Pagos		
Obligaciones negociables no subordinadas	(6.203.907)	(12.217.452)
Financiaciones en entidades financieras locales	(4.310.000)	(36.506.060)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(28.714)	(35.905)
Cobros		
Obligaciones negociables no subordinadas	-	5.978.415
Financiaciones en entidades financieras locales	4.310.000	36.410.395
Total de los flujos de efectivo (utilizados) en actividades de financiación	(6.232.621)	(6.370.607)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio	974.401	5.917.190
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(4.800.983)	(6.106.227)
TOTAL DE LA VARIACION DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO		
(Disminución neta) / Aumento neto del efectivo	(2.467.919)	4.893.601
Efectivo al inicio del ejercicio	17.791.386	33.502.088
Efectivo al cierre del período	15.323.467	38.395.689

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

1. INFORMACIÓN GENERAL

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.

2. CONTEXTO ECONÓMICO

El Banco opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables han presentado una importante volatilidad como consecuencia de acontecimientos políticos y económicos, con indicadores de significativa devaluación del peso argentino, incremento sostenido de los índices inflacionarios, riesgo país en niveles superiores a los habituales y caída de la actividad económica como resultado de la recesión iniciada en años anteriores y profundizada durante la etapa de aislamiento social preventivo y obligatorio, como se describe más abajo.

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 declaró la emergencia pública en materia económica, financiera, administrativa, previsional, energética, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2020, prorrogada por el Decreto N° 1042/2020 hasta el 31 de diciembre de 2021.

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 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.

En particular, en relación con los activos financieros, se establecieron las siguientes medidas de postergación de vencimientos y/o reestructuración de títulos públicos:

- Mediante el Decreto N° 598/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, el Gobierno Nacional dispuso la postergación de los vencimientos de títulos de corto plazo (Letes, Lecap, Lece y Lelink). Por otra parte, el Decreto N°49/2019 del 19 de diciembre de 2019 dispuso la postergación del pago de las Letras del Tesoro en Dólares al 31 de agosto de 2020.
- El Decreto N° 141/2020 del 11 de febrero de 2020 dispuso la postergación del pago de la amortización correspondiente a los "Bonos de la Nación Argentina en Moneda Dual Vencimiento 2020" al día 30 de septiembre de 2020 a la vez que se interrumpió el devengamiento de los intereses.
- El Decreto N° 346/2020 del 5 de abril de 2020 estableció el diferimiento de los pagos de los servicios de intereses y amortizaciones de capital de la deuda pública nacional instrumentada mediante títulos denominados en dólares estadounidenses emitidos bajo ley de la República Argentina hasta el 31 de diciembre de 2020, o hasta la fecha anterior que el Ministerio de Economía determine, considerando el grado de avance y ejecución del proceso de restauración de la sostenibilidad de la deuda pública.
- El Decreto N° 391/2020 de fecha 21 de abril de 2020 estableció la reestructuración de los Títulos Públicos de la República Argentina emitidos bajo ley extranjera mediante una Invitación a canjear dichos títulos fijando con fecha límite para la presentación el 8 de mayo. Luego de la extensión de dicho vencimiento mediante Resoluciones N°221/2020 y N° 350/2020 del Ministerio de Economía y la aprobación de una enmienda a la propuesta del 21 de abril de 2020 mediante el Decreto N° 582/2020 de fecha 7 de julio de 2020, finalmente el 31 de agosto de 2020 se anunciaron los resultados de la reestructuración de bonos con legislación extranjera, logrando un canje del 99,01% de todos los bonos alcanzados.

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

- Con fecha 4 de septiembre de 2020 el Ministerio de Economía anunció los resultados del canje de la deuda bajo ley local. La propuesta local de canje de deuda involucró 29 títulos (incluyendo Letes, Bonar, Par, Discount, Lelink, Bonos Dual, Bontes), a cuyos tenedores se les ofreció nuevos bonos en dólares y en pesos ajustables por CER. Los tenedores de instrumentos denominados y a pagar en dólares (Letes, Bonars, Par y Discounts) pudieron canjearlos por nuevos Bonos en dólares Step-up Ley Argentina con vencimientos en los años 2030, 2035, 2038 y 2041, según los términos de la oferta.
- El 4 de noviembre de 2020 mediante Resolución N° 540/2020 el Ministerio de Economía estableció el procedimiento para que los títulos elegibles no ingresados en la reestructuración de títulos públicos denominados en moneda extranjera emitidos bajo ley argentina del mes de septiembre de 2020 puedan adherir al canje. Con fecha 30 de julio de 2021 se anunciaron los resultados de esta reestructuración logrando un canje del 99,65% de la totalidad de los títulos elegibles.
- Con fecha 16 de junio de 2021 se dispuso un nuevo llamado a licitación de Letras del Tesoro Nacional (Ledes, Lepase y Lecer) y de conversión de Boncer 2021 (TC21) por una canasta de títulos CER con vencimiento en 2022 y 2023.
- El 13 de octubre de 2021 mediante Resolución N° 646/2021 el Ministerio de Economía aprobó un nuevo procedimiento para los títulos elegibles no ingresados a la operación de reestructuración de deuda bajo ley argentina, a realizarse en el mercado local, para aquellos tenedores que no hubieran adherido a los canjes dispuestos por las Resoluciones N° 381 del 17 de agosto de 2020 y N° 540 del 4 de noviembre de 2020. Asimismo, dispuso dejar sin efecto la autorización de cotización de los títulos elegibles a partir del 1° de diciembre de 2021 en las bolsas y mercados del país.

Al 30 de septiembre de 2021, el Banco y sus subsidiarias registran instrumentos de deuda del sector público afectados por estas medidas por 3.012.908 y 440.886, respectivamente.

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.

Las tasas de interés se mantuvieron estables durante los últimos meses, reguladas por el BCRA.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

La Dirección del Banco monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros del Banco deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

2.1. Impacto del COVID-19 en las operaciones del Banco

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia al brote de Coronavirus (COVID-19), debido a su rápida propagación a más de 150 países. La mayoría de los gobiernos tomaron medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyeron: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los denominados esenciales o de primera necesidad (sanitarios, alimenticios, combustibles y comunicaciones) y cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre.

En la República Argentina, donde opera el Banco, el 12 de marzo de 2020 a través del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) N°260/2020, y sus modificatorias, se decretó la emergencia sanitaria para la gestión de la situación de crisis ocasionada por el COVID-19, y finalmente, con fecha 19 de marzo de 2020, el PEN emitió el Decreto N°297/2020 por el que se declaró el aislamiento social, preventivo y obligatorio, el cual rigió desde 20 de marzo de 2020 hasta el 8 de noviembre de 2020, de acuerdo a las sucesivas extensiones de plazo establecidas por posteriores Decretos publicados en el Boletín Oficial. Mediante Decreto N° 875/2020 del 7 de noviembre de 2020 el PEN estableció la medida de distanciamiento social, preventivo y obligatorio, la cual se extendió mediante sucesivos decretos hasta el 9 de abril de 2021 para todas las personas que residan o transiten en los aglomerados urbanos y en los partidos o provincias en tanto estos verifiquen en forma positiva la totalidad de los parámetros epidemiológicos y sanitarios establecidos. Asimismo, mediante el Decreto N° 235/2021 el PEN estableció una serie de medidas generales de prevención y disposición locales y focalizadas de contención a fin de mitigar la propagación del virus, el cual rigió desde el 10 de abril de 2021 y se extendió por posteriores Decretos. En particular, el Decreto N° 287/21 estableció medidas de prevención intensivas y focalizadas geográficamente en función a indicadores de riesgo epidemiológico y sanitario de cada zona del país a fin de contener la segunda ola de Covid-19. Esta medida fue prorrogada mediante Decretos N° 455/2021 y N° 494/2021 hasta el 1 de octubre de 2021. Con fecha 1 de octubre de 2021 se publicó el Decreto N° 678/2021 que establece nuevas medidas preventivas generales para el Covid-19 y regula la realización de las actividades de mayor riesgo epidemiológico y sanitario, que regirán hasta el 31 de diciembre de 2021 inclusive.

Las medidas adoptadas por el PEN llevaron originalmente a la ralentización o suspensión de la mayoría de las actividades no esenciales desarrolladas por los individuos y, consecuentemente, afectaron de forma significativa la economía nacional, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y de los tipos de interés. Posteriormente, de acuerdo a la evolución epidemiológica en las distintas regiones del país, las medidas restrictivas fueron flexibilizándose progresivamente, permitiéndose la reiniciación paulatina y gradual de actividades económicas y personales.

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) Flexibilización en el cómputo de los días de mora y suspensión de ciertas disposiciones tendientes a la recategorización mandatoria a efectos de la clasificación y previsionamiento de deudores del sistema financiero de acuerdo con las normas regulatorias del BCRA;
- b) Limitaciones en las posiciones mantenidas por las entidades en Letras emitidas por el BCRA (LELIQ);
- c) 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;
- d) Extensión automática en el plazo de los saldos impagos para los vencimientos de las financiaciones por tarjetas de crédito durante el mes de septiembre de 2020, a ser refinanciados en 9 cuotas con un interés que no supere el 40% y con 3 meses de gracia;

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

- e) Suspensión de los incrementos de cuotas de préstamos hipotecarios y prendarios UVA alcanzados por los Decretos 319/2020 y 767/2020 del PEN hasta enero de 2021. Adicionalmente, a partir de febrero de 2021 se establece un período 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.
- f) Suspensión del aumento de comisiones (relacionadas con cuentas de ahorro, tarjetas de crédito, cuentas corrientes y cajas de seguridad) desde el 19 de febrero de 2020 y por 180 días y aumentos desde el 5 de noviembre de 2020 con porcentajes máximos permitidos por BCRA que deberán comunicarse a BCRA al menos 30 días antes de la fecha prevista de información al usuario y solo podrán ser aplicados luego de transcurridos 60 días de informados a los usuarios;
- g) Fijación de tasas máximas para financiaciones con tarjetas de crédito y tasas mínimas para depósitos a plazo;
- h) Nuevas líneas de financiamiento a tasa regulada del 24% con un tramo especial para adquisición de bienes de capital de origen nacional y con requisitos mínimos para empresas que no tuvieron acceso al crédito bancario y proveedores de servicios de salud;
- i) 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;
- j) En el marco del Programa antes mencionado, línea de créditos a tasa cero en pesos (con el 15% de la tasa cubierta por el Fondo Nacional de Desarrollo Productivo – FONDEP) destinada en forma exclusiva para monotributistas y trabajadores autónomos que desarrollen actividades relacionadas con la cultura,
- k) Nuevo esquema de Línea de Financiamiento para la inversión productiva de MiPyME que las entidades deberán mantener a partir del 16 de octubre de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021 (Cupo 2020), desde el 1 de abril de 2021 hasta el 30 de septiembre de 2021 (Cupo 2021) y desde el 1 de octubre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2022 (Cupo 2021-2022), para financiación de proyectos de inversión, capital de trabajo y descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos, y otros casos especiales con tasas máximas de entre 30% y 35% y plazos máximos de entre 24 y 36 meses, según el destino de los fondos.
- l) 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.

Adicionalmente, se dispuso la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2021 de la posibilidad de distribuir dividendos para las entidades financieras.

Las situaciones indicadas en la presente Nota impactan en las operaciones del Banco y asimismo afectan la estimación de pérdidas esperadas en el marco de NIIF 9 y la valuación de los instrumentos de deuda del sector público, con una reducción del margen financiero y la imposibilidad de percibir comisiones en relación con algunas actividades.

Al 30 de septiembre de 2021 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 y como consecuencia de las sucesivas medidas restrictivas de aislamiento social, preventivo y obligatorio, dictadas por el gobierno a partir del 20 de marzo de 2020 como consecuencia de la pandemia mundial desatada por el COVID-19 descriptas en esta Nota, se encuentran pendientes de transcripción los presentes estados financieros en el libro Inventario y Balances.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Banco 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 del Banco está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias a su alcance para preservar la vida humana y sus operaciones y 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

Estos estados financieros intermedios condensados separados han sido aprobados en reunión virtual por el Directorio con fecha 24 de noviembre de 2021.

3.1. Base de preparación

Los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período finalizado el 30 de septiembre de 2021 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 las Normas Internacionales de Intermediación 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 1.138.049 y 477.300 al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente;
- la postergación hasta el 1 de enero de 2022 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", tal como es el caso de BACS, de acuerdo con la Comunicación "A" 7181. 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 5.149 y 16.049 al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 480.732 y 595.986 al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 2021, ha sido valuado de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021 actualizado parcialmente al 30 de septiembre de 2021. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un aumento en el patrimonio neto del Banco por 554.523 al 30 de septiembre de 2021.

Por tratarse de un período intermedio, el Banco optó por presentar información condensada, de acuerdo con los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 Información Financiera Intermedia ("NIC 34"), por lo cual no se incluye toda la información requerida en la preparación de estados financieros completos bajo NIIF. En consecuencia, los presentes estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 2020. Sin embargo, se incluyen notas que explican los eventos y transacciones que son significativas para el entendimiento de los cambios en la situación financiera desde el 31 de diciembre de 2020.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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.

Los presentes estados financieros intermedios han sido preparados aplicando políticas contables y criterios de medición consistentes con los aplicados por el Banco para la preparación de los estados financieros anuales.

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.

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.

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 intermedio 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 intermedio.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

- 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 y al estado de flujos de efectivo, el Banco aplicó la siguiente metodología y criterios:

- Todos los ítems del Estado de resultados intermedio condensado y del estado de flujos de efectivo fueron reexpresados en términos de la unidad de medida corriente al 30 de septiembre de 2021.
- La ganancia o pérdida por la posición monetaria neta se incluye en el Estado de resultados intermedio condensado
- 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.

3.3. Absorción de resultados no asignados

Con fecha 30 de marzo de 2021, la Asamblea de Accionistas aprobó la absorción total de los resultados no asignados negativos acumulados al 31 de diciembre de 2020, mediante la afectación de: reservas facultativas, reserva legal, reserva de pagos basados en acciones, primas de emisión de acciones, primas por pagos de emisión de acciones y parte del saldo de la cuenta ajustes de capital. Cabe mencionar que los mencionados resultados no asignados negativos fueron generados por la aplicación retroactiva, establecida por las normas del BCRA, del modelo de pérdidas crediticias esperadas y la reexpresión por inflación de los estados financieros de acuerdo con la NIC 29. La absorción fue realizada siguiendo el orden de prelación establecido en las normas del BCRA para estos casos.

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 admita específicamente.

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:

Modificaciones a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes" – Contratos de carácter onerosos – Costos de cumplimiento de un contrato: el IASB emitió modificaciones a la NIC 37 que especifican que costos una entidad debe incluir cuando evalúa si un contrato es oneroso o genera pérdidas. Esta enmienda aplica un "enfoque directo de costos". Los costos directos relacionados con un contrato de provisión de bienes o servicios, incluyen tanto costos incrementales como una asignación de costos directos relacionados con las actividades de los contratos. El impacto de estas modificaciones en las entidades que previamente aplicaron el enfoque de costo incremental es que verán incrementar sus provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron pérdidas por provisiones en los contratos utilizando la guía de la NIC 11 "Contratos de Construcción" (no vigente) deberán excluir la asignación de los costos indirectos de sus provisiones. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2022. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Ciclo anual de mejoras (2018-2020): las modificaciones que surgen de dicho ciclo son las siguientes:

- NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Una subsidiaria como adoptante por primera vez: la modificación permite que una subsidiaria que elija aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes informados por la controlante, se base en la fecha de transición a NIIF de la controlante. Esta modificación es aplicable también para asociadas y acuerdos conjuntos que elijan aplicar el párrafo D16(a) de la NIIF 1. Esta modificación es aplicable a partir del 1 de enero de 2022.
- NIIF 9 “Instrumentos financieros” – Honorarios incluidos en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuenta de los pasivos financieros: la modificación clarifica que los honorarios que la entidad incluye cuando evalúa si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son substancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estos honorarios solo incluyen aquellos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los honorarios pagados o recibidos a nombre del prestatario o del prestamista. Esta modificación es aplicable a partir del 1 de enero de 2022.
- NIIF 16 “Arrendamientos”. Ejemplos ilustrativos – Incentivos de arrendamientos: las modificaciones eliminan el ejemplo 13 que acompaña a la NIIF 16 sobre los pagos del arrendador relacionados con las mejoras del arrendamiento. Esto elimina un potencial confusión relacionada con el tratamiento de los incentivos de arrendamiento cuando se aplica la NIIF 16.

El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

Modificaciones a la NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” (PPE): ingresos antes del uso previsto. La modificación prohíbe que una entidad deduzca del costo de un ítem de PPE, cualquier ingreso recibido de la venta de esos ítems realizados mientras se produce la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. La Entidad reconoce los ingresos por venta de esos ítems y los costos de producirlos en resultados. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2022. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

Modificaciones a la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” – Referencia al Marco Conceptual: las modificaciones están dirigidas a reemplazar las referencias a la versión anterior del Marco Conceptual del IASB por las referencias a la actual versión del mismo emitido en el mes de marzo de 2018, sin que esto implique cambios significativos de sus requerimientos. Las modificaciones agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las potenciales ganancias o pérdidas del “día 2” que surgen por pasivos o pasivos contingentes que podrían estar dentro del alcance de la NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” o de la CINIIF 21 “Gravámenes” si se incurrir separadamente. La excepción requiere que las entidades apliquen el criterio de la NIC 37 o CINIIF 21, en vez del Marco Conceptual para determinar si existe una obligación presente a la fecha de adquisición. Adicionalmente, se adiciona un nuevo párrafo a la NIIF 3, que clarifica que un activo contingente no califica para el reconocimiento a la fecha de adquisición. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2022. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

Modificación a la NIC 1 “Presentación de los estados financieros” - Clasificación de deudas en corrientes o no corrientes: Dicha modificación: a) clarifica que la clasificación de deudas como corriente o no corriente debería basarse en derechos que existen al cierre del período de reporte; b) clarifica que la clasificación no se afecta por la expectativa sobre si la entidad ejercerá sus derechos a diferir el pago de una deuda; y c) clarifica que las cancelaciones son transferencias de la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio y otros activos o servicios. Esta norma entrará en vigencia a partir de ejercicios iniciados el 1° de enero de 2023. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

NIIF 17 “Contratos de seguro”: El 18 de mayo de 2017, el IASB publicó la NIIF 17 “Contratos de seguros” que derogó 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 el 1 de enero de 2023 o con posterioridad a esa fecha. El Grupo está evaluando el impacto de la adopción de esta nueva norma.

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. La definición anterior de cambios en las estimaciones contables especificaba que estos cambios podían resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, esos cambios no son correcciones de errores. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2023. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

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 espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

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 las compañías revelen información de políticas contables que sea material en lugar de políticas contables significativas. La modificación también aclara que se espera que la información sobre políticas contables sea material o de importancia relativa si su omisión afecta el entendimiento de los usuarios de los estados contables sobre otra información material o de importancia relativa en los estados financieros acerca de sus normas contables significativas. Para respaldar esta modificación, el Consejo 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.

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 el 1 de enero de 2023 o con posterioridad a esa fecha. Se permite la aplicación anticipada. Las modificaciones deberán aplicarse de forma prospectiva. El Grupo espera que la adopción de esta nueva norma no tenga impacto significativo.

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas y que se espere que tengan un efecto significativo.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

4. POLITICAS 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.

5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se detallan a continuación los componentes del efectivo:

	30/09/2021	31/12/2020
Efectivo	2.878.455	4.456.567
Entidades financieras y corresponsales	12.050.072	13.334.819
Otros	394.940	-
Total de Efectivo	15.323.467	17.791.386

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 financiaci3nes con garantía y, por tanto las registraci3nes se realizan de la siguiente forma:

Pases Activos

Las financiaci3nes 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 mostrarán al cierre de cada mes los valores nominales de las operaciones vigentes medidos a valor razonable. No se deducirán los activos recibidos que hayan sido vendidos por la entidad, sino que se darán de baja solo cuando finalice la operaci3n de pase.

Pases Pasivos

Las financiaci3nes 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 medirán de acuerdo con la categoría que poseían antes de la operaci3n 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:

	30/09/2021	31/12/2020
Pases activos (a)	85.405.524	33.696.874

(a) registrados en Partidas Fuera de Balance. Ver Anexo O.

Firmado a los efectos de su identificaci3n con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

6.2. Valor razonable de instrumentos financieros

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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 se detalla a continuación:

Cartera de instrumentos al 30/09/2021	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos	26.158.613	10.287.136	15.871.477	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	25.933.005	10.193.580	15.739.425	-
Otros activos financieros	49.828	-	49.828	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	175.780	93.556	82.224	-
Pasivos	(3.847.275)	(1.807.594)	(2.039.681)	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(1.807.594)	(1.807.594)	-	-
Instrumentos derivados	(2.039.681)	-	(2.039.681)	-

Cartera de instrumentos al 31/12/2020	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos	36.535.612	30.937.808	5.597.804	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	36.320.510	30.825.862	5.494.648	-
Otros activos financieros	64.378	-	64.378	-
Activos financieros entregados en garantía	22.340	22.340	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	128.384	89.606	38.778	-
Pasivos	(2.759.635)	(72.862)	(2.686.773)	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(72.862)	(72.862)	-	-
Instrumentos derivados	(2.686.773)	-	(2.686.773)	-

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 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Banco no ha registrado transferencias entre niveles.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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:

Cartera de instrumentos al 30/09/2021	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	15.323.467	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	75.988.834	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	3.419.224	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	44.711.717	44.107.807	-	44.107.807	-
Otros títulos de deuda	17.628.782	16.829.046	-	16.829.046	-
Activos financieros entregados en garantía	2.927.417	2.403.685	2.403.685	-	-
Pasivos					
Depósitos	(158.729.249)	(140.788.831)	-	(140.788.831)	-
Otros pasivos financieros	(6.071.534)	(6.078.918)	-	(6.078.918)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(907)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(18.171.967)	(16.758.492)	-	(16.758.492)	-

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

Cartera de instrumentos al 31/12/2020	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	17.791.386	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	29.946.702	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	1.180.823	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	58.690.760	57.617.427	-	57.617.427	-
Otros títulos de deuda	4.916.268	2.892.640	2.101.066	791.574	-
Activos financieros entregados en garantía	1.744.457	(*)	-	-	-
Pasivos					
Depósitos	(113.829.895)	(101.681.303)	-	(101.681.303)	-
Otros pasivos financieros	(6.050.492)	(5.782.291)	-	(5.782.291)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(599)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(25.787.501)	(24.950.273)	-	(24.950.273)	-

(*) 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 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Al medir el valor razonable de un activo o pasivo concreto se tendrán 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 ajustará 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 2021 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 sí son observables, tales como:
 - Tasas de interés, curvas de rendimiento observables
 - Volatilidades implícitas
 - Diferencias de crédito
- Datos de entrada corroborados por el mercado

Actualmente la Entidad 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 2021 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 cotizaciones frecuentes durante los últimos meses, permitiendo concluir que los mismos reflejan razonablemente las expectativas de los participantes del mercado.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Asimismo, se han utilizado la tasa de política monetaria, para valuar aquellas letras del Banco Central 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:

	30/09/2021
Saldo inicial	7.656.417
Cargo por incobrabilidad	2.559.478
Provisiones desafectadas (Nota 19)	(47.402)
Bajas contables	(754.668)
RECPAM	(2.066.075)
Otras variaciones	362.180
Saldo final (Anexo R)	7.709.930

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	30/09/2021				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
Días de morosidad					
Hipotecarios					9.196.517
0	8.276.603	128.848	-	-	8.405.451
1 - 30	485.422	5.611	-	-	491.033
31 - 90	-	153.806	-	-	153.806
91 - 180	-	120.856	-	-	120.856
Default	-	-	25.371	-	25.371
Personales					3.843.663
0	2.074.970	15.784	-	669.082	2.759.836
1 - 30	207.314	233.898	-	135.778	576.990
31 - 90	-	126.554	-	63.576	190.130
Default	-	-	316.707	-	316.707
Tarjetas de crédito					19.583.247
0	18.197.943	674.068	-	-	18.872.011
1 - 30	146.677	151.150	-	-	297.827
31 - 90	-	109.062	-	-	109.062
Default	-	-	304.347	-	304.347

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Cartera Consumo – Total activa	30/09/2021				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
Otros					30.145.431
0	29.092.465	1.027.027	9	-	30.119.501
1 - 30	4.602	2.145	-	-	6.747
31 - 90	-	11.241	-	-	11.241
Default	-	462	7.480	-	7.942
Total instrumentos financieros	58.485.996	2.760.512	653.914	868.436	62.768.858
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(941.559)	(360.483)	(470.732)	(207.972)	(1.980.746)
Instrumentos financieros, netos	57.544.437	2.400.029	183.182	660.464	60.788.112

Cartera Corporativa (*) – Total activa	30/09/2021				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
Días de morosidad					
0	28.923.696	-	205.177	-	29.128.873
1 - 30	71	-	-	-	71
31 - 90	570.255	41	-	-	570.296
91 +	26	-	6.509.874	-	6.509.900
Total instrumentos financieros	29.494.048	41	6.715.051	-	36.209.140
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(75.302)	-	(5.590.756)	-	(5.666.058)
Instrumentos financieros, netos	29.418.746	41	1.124.295	-	30.543.082

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

Cartera Pyme – Total activa	30/09/2021				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
Días de morosidad					
0	4.906.055	16.011	24.989	-	4.947.055
1 - 30	56.029	-	7.414	-	63.443
31 - 90	-	1.129	646	-	1.775
91 +	-	-	43.434	-	43.434
Total instrumentos financieros	4.962.084	17.140	76.483	-	5.055.707
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(19.687)	(55)	(43.384)	-	(63.126)
Instrumentos financieros, netos	4.942.397	17.085	33.099	-	4.992.581

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Garantías y otras mejoras de crédito

Una garantía es un instrumento por el cual el deudor (cliente del Banco) o un tercero se comprometen, en caso de default de la obligación contraída, a ofrecerse como respaldo para su pago. El Banco 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 Banco, 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 Banco 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 Banco 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.

A continuación se exponen los saldos contables y valores de garantías recibidas al 30 de septiembre de 2021:

Créditos deteriorados	Exposición bruta	Previsión por riesgo de incobrabilidad	Valor de libros	Valor razonable de la garantía
Adelantos	26.623	23.027	3.596	-
Documentos	938	750	188	-
Hipotecarios	157.930	35.425	122.505	619.528
Personales	1.186.797	448.275	738.522	-
Tarjetas de Crédito	304.356	203.276	101.080	-
Arrendamientos Financieros	288	29	259	75
Call a empresas	4.268.382	4.249.426	18.956	-
Prefinanciación de exportaciones	1.214.950	1.214.950	-	-
Otros	1.153.620	137.686	1.015.934	4.120.778
Total de créditos deteriorados	8.313.884	6.312.844	2.001.040	4.740.381

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:

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Cambios en la exposición dentro de cada Stage o 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

A continuación se exponen las variaciones observadas en las previsiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 30 de septiembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, desagregando los cambios en dos grandes grupos: altas o movimientos de saldo y cambios en los parámetros y/o supuestos del modelo.

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020	1.244.318	509.638	691.564	238.746	2.684.266
Altas de instrumentos financieros o movimientos de saldos	(312.038)	(184.228)	(246.945)	10.531	(732.680)
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	9.279	35.073	26.113	(41.305)	29.160
Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2021	941.559	360.483	470.732	207.972	1.980.746

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020	109.423	1	4.760.920	-	4.870.344
Altas de instrumentos financieros o movimientos de saldos *	(27.111)	26.066	(694.442)		(695.487)
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	(7.010)	(26.067)	1.524.278		1.491.201
Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2021	75.302	-	5.590.756	-	5.666.058

*Incluye diferencia de cotización de préstamos en moneda extranjera

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020	48.150	546	53.111	-	101.807
Altas de instrumentos financieros o movimientos de saldos *	6.118	55	(1.404.388)	-	(1.398.215)
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	(34.581)	(546)	1.394.661	-	1.359.534
Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2021	19.687	55	43.384	-	63.126

*Incluye diferencia de cotización de préstamos en moneda extranjera

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 período finalizado el 30 de septiembre de 2021 ascienden a 699.885. 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.

	30/09/2021
Saldo inicial	7.860.614
Altas por desactivaciones del período	699.885
Bajas por cobros	(464.646)
Baja por incorporación al activo	(91.072)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	(1.869.768)
Saldo final	6.135.013

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.

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 económico 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.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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:

	30/09/2021	31/12/2020
Al sector público no financiero	1	42
Otras entidades financieras	402.468	1.121.227
Otras financiaciones a entidades financieras locales	396.829	1.117.474
Intereses, ajustes y diferencias de cotización devengadas a cobrar	5.639	3.753
Al sector privado no financiero y residentes en el exterior	44.309.248	57.569.491
Adelantos	379.978	195.849
Documentos	2.715.806	1.353.028
Hipotecarios	9.532.927	10.266.936
Prendarios	11.762	4.074
Personales	3.843.663	5.709.063
Tarjetas de crédito	19.583.247	26.957.814
Arrendamientos financieros	89.800	23.436
Préstamos al personal	436.750	485.732
Cobros no aplicados	(9.274)	(989)
Otros	13.856.891	18.358.916
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	1.475.291	1.612.272
Intereses documentados	(198.677)	(55.805)
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(7.408.916)	(7.340.835)
Total Préstamos y otras financiaciones	44.711.717	58.690.760

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.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Las financiaci3nes deben ser otorgadas en el marco de los Cupos 2020, 2021 y 2021/2022 cuyas condiciones se detallan a continuaci3n:

	Cupo 2020	Cupo 2021	Cupo 2021/2022
Monto a destinar	Como m3nimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus dep3sitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2020	Como m3nimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus dep3sitos al sector privado no financiero en pesos de marzo de 2021	Como m3nimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus dep3sitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2021
C3mputo 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
Moneda	Pesos		
Plazo m3nimo	Las financiaci3nes 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 financiaci3n de capital de trabajo, descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos no tendr3n plazo m3nimo;		
Tasa de inter3s m3xima	La tasa de inter3s ser3 de hasta el 30% nominal anual fija para el destino de proyectos de inversi3n y hasta el 35% nominal anual fija para los otros destinos.		

Al 30 de septiembre de 2021, el total desembolsado por el Banco bajo el Cupo 2021 asciende a 13.679.082 y el promedio simple de los saldos diarios de las financiaci3nes vigentes entre el 1 de abril de 2021 y el 30 de septiembre de 2021 asciende a 5.138.285.

En el marco de esta normativa el monto total a desembolsar por parte del Banco en relaci3n al Cupo 2021/2022 asciende a 7.834.138, seg3n Comunicaci3n "B" 12238.

8. TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS

El Banco ha realizado transferencias de activos financieros que se describen en la nota 26.3. En la adopci3n 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 transici3n a NIIF (1° de enero de 2017).

A continuaci3n, se detallan las transferencias de activos financieros a fideicomisos financieros al 30 de septiembre de 2021 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 contraprestaci3n recibida:

Emisor	Fideicomiso financiero	Fecha constituci3n	Monto securitizado	Valor de Deuda fiduciaria original		Extinci3n 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 identificaci3n con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adri3n Castillo
Socio

Contador P3blico (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

9. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS

9.1. Propiedad, planta y equipo

Los movimientos en propiedad, planta y equipo para el período finalizado el 30 de septiembre de 2021 fueron los siguientes:

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Deterioro (1)	Depreciación			Valor residual	
					Acumulada	Bajas	Del período (1)	Al 30/09/21	Al 31/12/20
- Inmuebles	5.775.339	338.485	-	(21.171)	(391.133)	-	(88.091)	5.613.429	5.384.206
- Mobiliario e Instalaciones	1.288.321	1.236	-	-	(957.573)	-	(54.945)	277.039	330.748
- Máquinas y equipos	6.104.784	168.354	-	-	(5.771.761)	-	(212.002)	289.375	333.023
- Vehículos	3.145	-	-	-	(3.145)	-	-	-	-
- Diversos	143.163	497	-	-	(139.788)	-	(2.294)	1.578	3.375
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	665.746	95.760	(2.592)	-	(374.684)	9	(140.454)	243.785	291.062
- Derecho de uso de muebles arrendados	130.046	-	-	-	(109.205)	-	(6.625)	14.216	20.841
- Obras en curso	346.378	-	(346.378)	-	-	-	-	-	346.378
Total propiedad, planta y equipo	14.456.922	604.332	(348.970)	(21.171)	(7.747.289)	9	(504.411)	6.439.422	6.709.633

(1) El cargo por deterioro y depreciaciones del período se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes" del estado de resultados intermedio condensado separado.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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
- Obras en curso	-	-

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:

Muebles	30/09/2021	31/12/2020
Valor de origen al inicio del período	130.046	130.046
Depreciación acumulada	(115.830)	(109.205)
	14.216	20.841

Inmuebles	30/09/2021	31/12/2020
Valor de origen al inicio del período	665.746	544.063
Altas del período	95.760	121.961
Bajas del período	(2.592)	(278)
Depreciación acumulada	(515.129)	(374.684)
	243.785	291.062

Pasivo a pagar por arrendamientos:

Muebles	30/09/2021	31/12/2020
Hasta un año	10.093	25.419
Entre uno y cinco años	9.023	17.918
	19.116	43.337

Inmuebles	30/09/2021	31/12/2020
Hasta un año	93.231	104.403
Entre uno y cinco años	149.539	180.443
	242.770	284.846

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Depreciación de derechos de uso	46.590	52.753	147.070	156.164
Intereses sobre pasivos por arrendamientos	33.937	44.042	145.037	146.319
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	9.255	14.704	27.591	40.774

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 2021 fueron los siguientes:

	30/09/2021
Valor neto en libros al inicio	387.324
Incrementos por desarrollo	35.552
Cargo por amortización (1)	(125.550)
Valor neto en libros al cierre	297.326
Costo	2.681.325
Amortización acumulada	(2.383.999)
Valor neto en libros al cierre	297.326

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

Información adicional

	Activos intangibles
Vida útil definida (en años)	5 años
Método de amortización	Lineal

9.3. Otros activos no financieros

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

	30/09/2021	31/12/2020
Propiedades de inversión	1.013.647	1.177.793
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	199.605	419.432
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	80.738	101.706
Otros anticipos	191.349	266.025
Otros	82.708	93.534
Total Otros Activos No Financieros	1.568.047	2.058.490

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Propiedades de inversión

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

Los cambios en las propiedades de inversión para el período finalizado el 30 de septiembre de 2021 fueron los siguientes:

	30/09/2021
	Inmuebles alquilados
Valor neto en libros al inicio	1.177.793
Pérdida neta por medición a valor razonable	(164.146)
Valor neto en libros al cierre	1.013.647

Las cifras incluidas en el resultado del período por propiedades de inversión son las siguientes:

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020
Ingresos derivados de rentas	8.657	10.170
Gastos directos de operación de propiedades	(468)	(626)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2021 y 2020 asciende a una ganancia de 8.189 y 9.544, 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2020 ha sido valuado al menor valor entre el contable y el valor de mercado menos gastos de venta, ascendiendo el valor en libros 9.535.482.

Al 30 de septiembre de 2021, ha sido valuado de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021, actualizado parcialmente, en 8.209.405, valor que corresponde al valor de mercado determinado al 31 de marzo de 2021, menos gastos de venta. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un valor de 9.062.518.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Al 30 de septiembre de 2021 se cumplen los requisitos necesarios para que el mismo sea clasificado como mantenido para la venta. El valor razonable del inmueble 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:

	30/09/2021	31/12/2020
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	1.180.593	1.176.300
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar	80.737	129.095
Retenciones a pagar	491.042	723.604
Otros impuestos a pagar	483.829	425.940
Programa de fidelización de clientes	36.286	36.123
Beneficios por Terminación a pagar	236.295	292.553
Dividendos a pagar	575	787
Acreedores varios	735.001	723.649
Total otros pasivos no financieros	3.244.358	3.508.051

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	30/09/2021	31/12/2020
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	330.799	453.055
Total activos por impuesto a las ganancias corriente	330.799	453.055

(*) 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
	330.799	

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 beneficio por impuesto a las ganancias, es la siguiente:

	30/09/2021	30/09/2020
Impuesto a las ganancias - método diferido	2.286.601	372.922
Cargo por previsión por desvalorización del activo diferido neto	(998.384)	-
Beneficio por impuesto a las ganancias imputado en el Estado de Resultados	1.288.217	372.922
Total Beneficio neto por impuesto a las ganancias	1.288.217	372.922

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:

	Saldo al 31/12/2020	Cargo imputado en resultados	Saldo al 30/09/2021
Previsión deudores incobrables	2.729.034	1.030.499	3.759.533
Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y Activos no corrientes mantenidos para la venta	(2.780.263)	(902.958)	(3.683.221)
Valuación moneda extranjera	(15.147)	4.720	(10.427)
Provisiones	159.511	11.929	171.440
Valuación de instrumentos financieros	(504.071)	902.743	398.672
Ajuste por inflación impositivo	958.127	(31.672)	926.455
Quebrantos impositivos	211.687	1.271.340	1.483.027
Subtotal activo neto por impuesto a las ganancias diferido	758.878	2.286.601	3.045.479
Previsión por desvalorización del activo neto por impuesto a las ganancias diferido	-	(998.384)	(998.384)
Total del activo neto por impuesto a las ganancias diferido	758.878	1.288.217	2.047.095

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

Período de generación	Saldo al 30/09/2021	Período de prescripción
2016	23.674 (*)	2021
2017	78 (*)	2022
2018	266.371 (*)	2023
2019	708.261 (*)	2024
2021	484.643	2026
Total	1.483.027	

(*) Al 30 de septiembre de 2021, los montos se encuentran previsionados.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Según el análisis realizado por el Banco, se considera que los activos detallados con anterioridad, netos de las provisiones reconocidas al cierre del período, 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 del 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 estará vigente para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, como sigue:

Ganancia neta imponible acumulada		Importe a pagar	Más el %	Sobre el excedente
Desde	Hasta			
-	5.000	-	25%	-
5.001	50.000	1.250	30%	5.000
50.001	Sin tope	14.750	35%	50.000

Los montos previstos en esta escala se ajustarán anualmente a partir del 1° de enero de 2022, 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 2021 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.

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

El Banco posee inversiones en dos subsidiarias. Los saldos al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

	Porcentaje de participación	30/09/2021	31/12/2020
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	62,28%	867.767	979.267
BHN Sociedad de Inversión S.A.	99,9998%	4.294.362	4.789.470
Total inversiones en subsidiarias		5.162.129	5.768.737

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

A continuación se expone la evolución de las inversiones en subsidiarias del Banco por el período finalizado el 30 de septiembre de 2021 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

	30/09/2021	31/12/2020
Saldo neto al inicio del período / ejercicio	5.768.737	5.338.771
Dividendos declarados / cobrados (a)	(1.455.023)	(2.104.979)
Participación en los resultados del período / ejercicio	848.415	2.534.945
Saldo al final del período / ejercicio	5.162.129	5.768.737

- (a) Con fecha 30 de marzo de 2020 la Asamblea de accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A. aprobó la distribución de dividendos sobre los resultados del ejercicio 2019 por 2.104.979 (del total aprobado, el 99,99% corresponden a BHSA), los cuales se cobraron durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 mediante la transferencia de títulos públicos. Con fecha 18 de marzo de 2021 la Asamblea de accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A. aprobó la distribución de dividendos sobre los resultados del ejercicio 2020 por 1.455.023 (del total aprobado, el 99,99% corresponden a BHSA), los cuales se cobraron en octubre de 2021 mediante la transferencia de títulos públicos y el depósito de cheques.

A continuación se expone la información financiera resumida para cada subsidiaria:

Estados de situación financiera resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Total Activo	14.164.221	12.330.831	7.836.479	6.124.746
Total Pasivo	(12.770.893)	(10.758.465)	(3.542.106)	(1.335.267)
Patrimonio neto	1.393.328	1.572.366	4.294.373	4.789.479

Estados de resultados resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Ingresos de actividades ordinarias	1.351.979	1.471.301	5.351.061	5.661.683
Resultado por la posición monetaria neta	(394.639)	(258.497)	(2.072.405)	(952.026)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(151.556)	305.367	1.482.879	2.832.636
Impuesto a las ganancias	(15.985)	(109.685)	(522.963)	(803.311)
Resultado integral total	(167.541)	195.682	959.916	2.029.325
Resultado atribuible al interés no controlante	(56.041)	17.324	-	-

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Estados de flujos de efectivo resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Flujos de efectivo de las actividades operativas	(433.185)	(1.263.285)	1.156.128	2.004.233
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	-	-	(738.191)	142.848
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	40.981	885.101	(1)	605
(Disminución) / Aumento del efectivo	(392.204)	(378.184)	417.936	2.147.686
Efectivo al inicio del ejercicio	538.569	880.418	1.612.594	1.601.193
Efectivo al cierre del período	146.365	502.234	2.030.530	3.748.879

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	
					30/09/2021	31/12/2020
XLVIII	\$ 6.300.000	07/11/17	07/11/22	Badlar +4,00%	2.795.766	3.803.617
L	UVA 23.239	14/02/18	14/02/22	4,90%	2.074.693	2.041.760
Clase I	\$ 3.570.141	15/02/19	15/02/21	Badlar +6,15%	-	5.060.158
Clase II	\$ 390.564	11/02/20	11/08/21	Badlar +6,75%	-	563.580
Clase III	UVA 60.329	11/02/20	11/02/22	5,00%	5.386.452	5.350.530
Clase IV	US\$ 78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	7.915.056	8.967.856
Total					18.171.967	25.787.501

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.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

13. PROVISIONES

Remitirse a la información relacionada a compromisos, contingencias y provisiones expuesta en Nota 12 de los estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes al período finalizado el 30 de septiembre de 2021.

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, 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;
- 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.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 2021 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 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.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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. INGRESO POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Ingresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	-	439	9	1.654
Intereses por préstamos al sector financiero	32.527	17.359	116.304	69.439
Intereses por adelantos	27.071	38.189	79.196	185.294
Intereses por documentos	135.533	4.608	478.843	13.881
Intereses por préstamos hipotecarios	240.635	236.696	665.871	741.458
Intereses por préstamos personales	403.874	786.045	1.365.432	2.672.506
Intereses por préstamos prendarios	757	29	1.250	136
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	1.056.607	1.781.661	3.724.164	6.033.825
Intereses por arrendamientos financieros	6.720	3.093	22.002	16.382
Intereses por otros préstamos	383.522	505.578	1.304.208	1.653.441
Intereses por títulos públicos y privados	1.165.507	273.462	1.855.807	865.418
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	816.719	621.400	2.960.906	2.377.548
Intereses por pases activos	6.427.912	1.542.097	12.678.263	2.292.032
Otros	2.785	71.740	23.132	199.141
Total	10.700.169	5.882.396	25.275.387	17.122.155

Ingresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Comisiones por tarjetas	1.076.865	1.814.110	3.429.260	5.517.790
Comisiones por seguros	116.072	156.958	360.028	509.432
Comisiones vinculadas con obligaciones	263.010	229.425	760.558	676.317
Comisiones vinculadas con créditos	3.965	16.998	28.450	34.339
Otras comisiones	83.165	88.709	285.430	323.736
Total	1.543.077	2.306.200	4.863.726	7.061.614

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

16. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES

Egresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(3.111.609)	(994.544)	(7.904.460)	(2.032.614)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(3.582)	(2.598)	(9.183)	(10.217)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(5.999.719)	(3.033.813)	(14.321.117)	(6.746.109)
Intereses por préstamos interfinancieros recibidos	(3.767)	(2.375)	(6.450)	(37.380)
Intereses por otras obligaciones negociables y títulos de deuda	(621.575)	(1.739.967)	(2.233.637)	(5.815.158)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(817.955)	(535.102)	(2.832.854)	(2.245.827)
Total	(10.558.207)	(6.308.399)	(27.307.701)	(16.887.305)

17. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE ORO Y MONEDA EXTRANJERA

Originado en:	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Activos en dólares	819.836	(1.351.497)	6.965.193	4.571.766
Pasivos en dólares	(879.112)	1.397.417	(6.907.533)	(4.798.844)
Instrumentos derivados	(233.309)	(225.607)	(573.736)	(733.619)
Activos netos en euros	2.489	26.027	28.242	60.051
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(290.096)	(153.660)	(487.834)	(900.646)

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	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Resultado por títulos públicos	2.630.359	2.684.666	8.427.378	7.199.331
Resultado por fideicomisos financieros	(11.801)	(38.946)	(37.176)	(79.791)
Resultado por otros títulos privados	2.615	(7.693)	(21.009)	(22.992)
Resultado instrumentos derivados	(12.417)	(8.789)	(61.641)	(32.915)
Total	2.608.756	2.629.238	8.307.552	7.063.633

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

19. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Servicios relacionados con préstamos	40.650	53.455	126.519	161.540
Comisiones por operaciones pasivas	102.248	96.750	275.132	284.089
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	302.194	169.820	675.263	450.236
Intereses punitivos	59.973	39.859	115.737	185.448
Créditos recuperados	136.045	200.612	415.401	446.992
Previsiones desafectadas	(34.517)	1.437	47.402	294.379
Alquileres	3.197	4.130	9.554	12.594
Resultados por venta de activos no financieros	-	(24.031)	-	63.586
Ajustes e intereses por créditos diversos	38.146	38.208	92.195	133.463
Otros ingresos	29.711	101.261	181.478	126.337
Total	677.647	681.501	1.938.681	2.158.664

Otros gastos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Impuesto a los ingresos brutos	(731.402)	(376.189)	(1.961.455)	(1.291.493)
Servicios relacionados con préstamos	(506.183)	(638.513)	(1.540.094)	(1.814.662)
Servicios relacionados con depósitos	(140.282)	(136.518)	(424.499)	(394.635)
Otros impuestos	(104.212)	(119.390)	(298.307)	(350.799)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(92.370)	(96.236)	(332.689)	(344.787)
Bonificaciones de préstamos	(43.152)	(106.776)	(114.181)	(241.781)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos	(70.869)	(32.327)	(186.889)	(103.464)
Intereses por arrendamientos financieros	(33.937)	(44.042)	(145.037)	(146.319)
Cargo por otras provisiones	(59.034)	(144.132)	(278.360)	(252.721)
Donaciones	(1.810)	(470)	(5.938)	(8.199)
Resultado por medición a valor razonable de activos no corrientes mantenidos para la venta	132.769	-	(922.339)	-
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión	(41.139)	(62.791)	(164.146)	(182.825)
Otros egresos	(104.878)	(16.933)	(162.922)	(87.556)
Total	(1.796.499)	(1.774.317)	(6.536.856)	(5.219.241)

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".

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

La siguiente tabla proporciona la información adicional requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función:

Gastos de Administración	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Honorarios y retribuciones por servicios	(436.952)	(497.878)	(1.382.258)	(1.694.793)
Honorarios a directores y síndicos	(30.146)	(33.989)	(91.651)	(89.266)
Impuestos y tasas	(108.444)	(112.117)	(336.607)	(338.131)
Mantenimiento y reparaciones	(93.720)	(121.382)	(279.921)	(361.194)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(106.073)	(99.571)	(302.106)	(330.106)
Gastos de representación y movilidad	(5.917)	(3.937)	(21.482)	(24.182)
Alquileres	(9.255)	(14.704)	(27.591)	(40.774)
Seguros	(15.922)	(12.510)	(51.247)	(46.150)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(8.376)	(16.446)	(36.347)	(36.366)
Servicios de seguridad	(52.906)	(59.119)	(152.871)	(178.650)
Papelería y útiles	(1.133)	(391)	(5.121)	(15.952)
Traslado de valores	(57.758)	(119.776)	(137.736)	(237.788)
Diversos	(15.190)	(12.037)	(44.734)	(36.996)
Total	(941.792)	(1.103.857)	(2.869.672)	(3.430.348)

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	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Remuneraciones y cargas sociales	(1.595.435)	(1.851.548)	(4.798.905)	(4.945.851)
Indemnizaciones y gratificaciones	(378.598)	(284.147)	(1.182.343)	(917.232)
Gastos de personal	(91.557)	(136.879)	(254.191)	(375.798)
Total	(2.065.590)	(2.272.574)	(6.235.439)	(6.238.881)

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

	30/09/2021	31/12/2020
Garantías recibidas	30.151.388	38.336.450
Créditos clasificados irrecuperables	6.135.012	7.860.614
Valores en custodia	64.424.853	28.245.340
Valores al cobro	2.483.747	1.324.773
Valores por debitar	80.216	110.313
Valores por acreditar	143.523	176.704
Créditos acordados	30.723.838	29.797.319
Garantías otorgadas	103.672	236.249

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	30/09/2021		31/12/2020	
		% Votos	% Capital	% Votos	% Capital
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. (*)	D	46,30%	29,92%	46,30%	29,92%
ANSES	D	7,64%	4,94%	7,64%	4,94%
Acciones a entregar	D	2,94%	1,90%	3,03%	1,96%
The Bank of New York ADRs (**)	D	9,38%	6,06%	9,38%	6,06%
Otros	D	6,35%	4,09%	6,25%	4,02%
		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(*) 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.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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.

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 2021, el personal clave de la Gerencia del Banco se encuentra integrado por un Gerente General y trece 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 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Servicios Legales

El Banco contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cuál 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.

A continuación se detallan los saldos y las transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre 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	-	1	77	-
BHN Inversión	-	313	1.252.620	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	101.252	-	-	-
Total subsidiarias	101.252	314	1.252.697	-
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	322.501	-	-
Total Accionistas	-	322.501	-	-
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	3.474	-	-
Personal clave	-	-	-	80.738
Total otras	-	3.474	-	80.738
Total	101.252	326.289	1.252.697	80.738

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

**Notas a los estados financieros intermedios condensados separados
al 30 de septiembre de 2021, 31 de diciembre 2020, y 30 de septiembre de 2020**
(En miles de pesos y moneda homogénea -Nota 3.2.)

Parte Relacionada	PASIVOS			
	Depósitos	Instrumentos derivados	Obligaciones negociables emitidas	Otros pasivos financieros
BACS	20.916	-	-	-
BHN Inversión	418.769	-	180.195	153.194
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	6.535	1.959.666	-	-
Total subsidiarias	446.220	1.959.666	180.195	153.194
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	19
Personal clave	-	-	-	80.737
Total otras	-	-	-	80.756
Total	446.220	1.959.666	180.195	233.950

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración
BACS	12.696	4.803	-	5.380	-	-
BHN Inversión	-	129.230	339.946	7.806	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	25.484	40.850	-	-	-	-
Total subsidiarias	38.180	174.883	339.946	13.186	-	-
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	529
Personal clave	-	-	-	-	441.469	91.651
Total otras	-	-	-	-	441.469	92.180
Total	38.180	174.883	339.946	13.186	441.469	92.180

A continuación se detallan los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020:

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	-	706.299	4.290	-
BHN Inversión	-	56.994	7.889	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	126.489	1.746	-	-
Total subsidiarias	126.489	765.039	12.179	-
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	560.744	-	-
Total Accionistas	-	560.744	-	-
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	9.913	-	-
Personal clave	-	-	-	101.706
Total otras	-	9.913	-	101.706
Total	126.489	1.335.696	12.179	101.706

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Parte Relacionada	PASIVOS			
	Depósitos	Instrumentos derivados	Obligaciones negociables emitidas	Otros pasivos financieros
BACS	21.612	-	-	-
BHN Inversión	105.532	-	320.147	112.492
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	5.706	2.686.712	-	-
Total subsidiarias	132.850	2.686.712	320.147	112.492
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	197
Personal clave	-	-	-	129.095
Total otras	-	-	-	129.292
Total	132.850	2.686.712	320.147	241.784

A continuación se detallan los saldos y transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2020:

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Beneficios al personal	Gastos de administración	Otros gastos operativos
BACS	69.083	2.705	-	2.722	-	-
BHN Inversión	-	129.427	466.225	8.267	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	14.212	53.990	-	-	-	-
Total subsidiarias	83.295	186.122	466.225	10.989	-	-
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	81.694
Personal clave	-	-	-	-	432.248	-
Total otras	-	-	-	-	432.248	81.694
Total	83.295	186.122	466.225	10.989	432.248	81.694

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 28 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020. 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.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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:

	30/09/2021	31/12/2020
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	20.766.657	26.614.434
(Conceptos deducibles)	(11.593.531)	(10.086.132)
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	430.215	550.446
Responsabilidad Patrimonial Computable	9.603.341	17.078.748

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	30/09/2021	31/12/2020
Riesgo de crédito	5.070.062	6.008.707
Riesgo de mercado	288.201	306.542
Riesgo operacional	1.238.316	1.725.992
Exigencia básica	6.596.579	8.041.241
Integración	9.603.341	17.078.748
Exceso	3.006.762	9.037.507

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 intermedios condensados consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021

KPMG

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

Marcelo Adrián Castillo
Socio

Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

26.2. Bienes de disponibilidad restringida

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

	30/09/2021	31/12/2020
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	1.143.912	1.191.028
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	1.207.299	18.448
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con MAE y BYMA	95.388	5.399
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	477.869	548.515
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	1.277	1.329
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.672	2.078
Total	2.927.417	1.766.797

26.3. Actividades Fiduciarias

Ver descripción de las actividades fiduciarias del Banco en la Nota 26.3. de los estados financieros intermedios condensados 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 intermedios condensados consolidados.

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 2021 son los siguientes:

	Pesos	Dólares	Euros
	(en miles de la moneda que corresponde)		
Cuentas corrientes en BCRA	2.697.729	50.191	74
Cuentas especiales en BCRA	1.054.207	700	-
Integración c/ BOTE 2022	4.587.281	-	-
Integración c/ Leliq	17.056.765	-	-
Total integración	25.395.982	50.891	74
Total exigencia	31.083.508	50.529	-
Deducción exigencia (varias)	5.698.159	-	-
Posición Mensual	10.633	362	74

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 intermedios condensados 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 intermedios condensados consolidados.

27. HECHOS POSTERIORES

Ver hechos posteriores en Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

28. LIBROS RUBRICADOS

A la fecha de los presentes estados financieros las operaciones del Banco correspondientes al período del 1 de julio de 2021 al 30 de septiembre de 2021 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".

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO A – DETALLE DE TÍTULOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Concepto	Identificación	Tenencia				Posición		
		Valor Razonable	Nivel de valor razonable	Saldos de libros al 30/09/2021	Saldos de libros al 31/12/2020	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
TÍTULOS DE DEUDA A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS				25.933.005	36.320.510	25.933.005	-	25.933.005
Del País								
Títulos públicos								
Letra del Tesoro Nacional vto 28/02/22	05500	-	1	325.479	-	325.479	-	325.479
Letra del Tesoro Nacional vto 29/10/21	05932	-	1	117.578	-	117.578	-	117.578
Letra del Tesoro Nacional vto 31/12/21	05938	-	1	478.650	-	478.650	-	478.650
Letra del Tesoro Nacional vto 18/04/22	05934	-	1	288.715	-	288.715	-	288.715
Letra del Tesoro Nacional vto 31/01/22	05917	-	1	132.450	-	132.450	-	132.450
Letra del Tesoro Nacional vto 23/05/22	05936	-	1	174.073	-	174.073	-	174.073
Bono del Tesoro Nacional vto 20/09/22	05495	-	1	108.471	-	108.471	-	108.471
Bono del Tesoro Nacional vto 18/03/22	05491	-	1	32.023	166	32.023	-	32.023
Bono del Tesoro Nacional vto 25/03/23	05492	-	1	185.638	30.354	185.638	-	185.638
Bono del Tesoro Nacional vto 25/03/24	05493	-	1	53.312	-	53.312	-	53.312
Otros		-	1	176.042	9.449.995	176.042	-	176.042
Letras B.C.R.A.								
Letras liquidez BCRA	-	-	1	8.121.149	24.738.287	8.121.149	-	8.121.149
Letras liquidez BCRA	-	-	2	15.173.060	1.923.385	15.173.060	-	15.173.060
Títulos privados								
Título de deuda FF CHA series 9 a 14		-	2	101.254	126.489	101.254	-	101.254
Otros		-	2	465.111	51.834	465.111	-	465.111
OTROS TÍTULOS DE DEUDA (*)		16.829.047		17.628.782	4.916.275	17.628.782	-	17.628.782
Medición a costo amortizado								
Del País								
Títulos públicos								
Letra del Tesoro Nacional vto 31/03/22	05931	6.659.900	2	6.706.129	-	6.706.129	-	6.706.129
Bono del Tesoro Nacional vto 21/05/22	05496	4.658.989	2	4.692.110	742.189	4.692.110	-	4.692.110
Letra del Tesoro Nacional vto 23/05/22	05936	2.789.325	2	2.805.828	-	2.805.828	-	2.805.828
Bono Rep Arg en USD vto 09/07/35	05922	1.022.721	2	1.711.321	3.430.347	1.711.321	-	1.711.321
Bono Rep Arg en USD vto 30/11/21	05498	1.648.830	2	1.663.190	-	1.663.190	-	1.663.190
Letra del Tesoro de la Mun. de Córdoba en \$ vto 25/03/22	42415	49.282	2	50.204	-	50.204	-	50.204
Bono del Tesoro Nacional vto 05/08/21	05360	-	-	-	674.819	-	-	-
Letra del Tesoro de la Mun. de Córdoba en \$ vto 29/06/21	42306	-	-	-	68.257	-	-	-
Títulos privados								
Títulos de deuda FF	34630	-	-	-	663	-	-	-
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO				175.780	128.384	175.780	-	175.780
Medición a valor razonable con								

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO A – DETALLE DE TÍTULOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Concepto	Identificación	Tenencia				Posición		
		Valor Razonable	Nivel de valor razonable	Saldos de libros al 30/09/2021	Saldos de libros al 31/12/2020	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
cambios en resultados								
Del País								
Grupo Financiero Galicia	00534		1	62.854	55.842	62.854	-	62.854
Play Digital	80001		2	60.465	38.778	60.465	-	60.465
ADR Grupo Supervielle	92789		1	30.702	33.764	30.702	-	30.702
Mercado Abierto Electrónico	30038		2	21.759	-	21.759	-	21.759

(*) No incluyen las provisiones por riesgo de incobrabilidad por miles de pesos 7 al 31 de diciembre de 2020.

Lorena C. Morchón
 Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
 Gerente General

 Firmado a los efectos de su identificación con
 nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6
Eduardo S. Elsztein
 Presidente

Marcelo Fuxman
 Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
 Socio
 Contador Público (UBA)
 CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Cartera comercial	30/09/2021	31/12/2020
En situación normal	11.656.627	13.802.671
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	700.765	689.775
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.411.075	1.832.924
Sin garantías ni contragarantías preferidas	9.544.787	11.279.972
Con seguimiento especial	5.346	1.429.689
En observación	5.346	2.149
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	2.248	1.190
Sin garantías ni contragarantías preferidas	3.098	959
En negociación o con acuerdos de refinanciación	-	1.427.540
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	1.367.146
Sin garantías ni contragarantías preferidas	-	60.394
Con problemas	1.111.607	3.209
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	2.189	203
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.067.948	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	41.470	3.006
Con alto riesgo de insolvencia	210.175	6.735.903
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	15.031	4.696
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	249.294
Sin garantías ni contragarantías preferidas	195.144	6.481.913
Irrecuperable	5.466.551	7.371
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	1.118
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	2.300
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5.466.551	3.953
Total cartera comercial	18.450.306	21.978.843

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Cartera consumo y vivienda	30/09/2021	31/12/2020
Cumplimiento normal	31.466.103	41.662.264
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	745.972	2.511.670
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	8.818.336	9.767.282
Sin garantías ni contragarantías preferidas	21.901.795	29.383.312
Riesgo bajo	534.089	346.834
Riesgo bajo	532.600	281.749
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	11.035	2.595
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	164.041	327
Sin garantías ni contragarantías preferidas	357.524	278.827
Tratamiento especial	1.489	65.085
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	112
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.489	64.973
Riesgo medio	567.186	400.851
Con garantías y contragarantías "A"	10.009	2.137
Con garantías y contragarantías "B"	101.623	8.304
Sin garantías ni contragarantías preferidas	455.554	390.410
Riesgo alto	458.796	563.723
Con garantías y contragarantías "A"	24.124	1.167
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	25.966	33.540
Sin garantías ni contragarantías preferidas	408.706	529.016
Irrecuperable	92.946	270.429
Con garantías y contragarantías "A"	379	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	360	9.132
Sin garantías ni contragarantías preferidas	92.207	261.297
Total cartera consumo y vivienda	33.119.120	43.244.101
Total general (1)	51.569.426	65.222.944

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

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

	30/09/2021	31/12/2020
Préstamos y otras financiaciones	44.711.717	58.690.760
Otros títulos de deuda	17.628.782	4.916.268
Partidas computables fuera de balance	106.571	241.512
más provisiones	7.408.916	7.340.842
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	115.030	67.052
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(772.808)	(1.117.878)
menos Títulos públicos a costo amortizado	(17.628.782)	(4.915.612)
TOTAL	<u>51.569.426</u>	<u>65.222.944</u>

Cabe mencionar que los saldos al 31 de diciembre de 2020 contemplan las modificaciones en la clasificación de deudores establecidas por la Comunicación "A" 7107 del BCRA, la cual modifica, entre otros aspectos, los tramos de mora de las clasificaciones de cumplimiento normal, riesgo bajo y riesgo medio.

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO C – CONCENTRACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Número de clientes	Financiaciones			
	30/09/2021		31/12/2020	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	10.254.765	19,89%	12.489.864	19,15%
50 siguientes mayores clientes	5.733.495	11,12%	6.958.943	10,67%
100 siguientes mayores clientes	2.068.039	4,01%	1.715.065	2,63%
Resto de clientes	33.513.127	64,98%	44.059.072	67,55%
TOTAL (1)	51.569.426	100,00%	65.222.944	100,00%

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

	30/09/2021	31/12/2020
Préstamos y otras financiaciones	44.711.717	58.690.760
Otros títulos de deuda	17.628.782	4.916.268
Partidas computables fuera de balance	106.571	241.512
más provisiones	7.408.916	7.340.842
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	115.030	67.052
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(772.808)	(1.117.878)
menos Títulos públicos a costo amortizado	(17.628.782)	(4.915.612)
TOTAL	51.569.426	65.222.944

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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	-	1	-	-	-	-	-	1
Sector Financiero	-	30.819	41.454	51.454	49.374	109.846	155.228	438.175
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	2.192.397	11.290.735	7.298.518	6.866.921	6.942.777	4.996.126	12.157.429	51.744.903
TOTAL	2.192.397	11.321.555	7.339.972	6.918.375	6.992.151	5.105.972	12.312.657	52.183.079

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO H – CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS
 Al 30/09/2021 y 31/12/2020
 En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Número de clientes	Depósitos			
	30/09/2021		31/12/2020	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	75.929.761	47,84%	48.027.798	42,19%
50 siguientes mayores clientes	24.551.964	15,47%	17.174.031	15,09%
100 siguientes mayores clientes	4.790.832	3,02%	3.741.384	3,29%
Resto de clientes	53.456.692	33,69%	44.886.682	39,43%
TOTAL	158.729.249	100,00%	113.829.895	100,00%

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztein
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

Concepto	Plazos que restan para su vencimiento						Total
	1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
Depósitos							
Sector público no financiero	24.963.573	11.773.373	27.800	60.745	-	-	36.825.491
Sector financiero	25.994	-	-	-	-	-	25.994
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	97.102.203	23.015.685	4.566.995	321.558	12.860	12.366	125.031.667
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	1.807.594	-	-	-	-	-	1.807.594
Instrumentos derivados	69.215	10.800	-	-	-	1.959.666	2.039.681
Otros pasivos financieros	5.063.250	-	5.179	4.062	52.800	980.850	6.106.141
Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	907	-	-	-	-	-	907
Obligaciones negociables emitidas	1.923.950	348.276	7.765.771	2.495.715	3.045.641	5.319.546	20.898.899
TOTAL	130.956.686	35.148.134	12.365.745	2.882.080	3.111.301	8.272.428	192.736.374

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO J – MOVIMIENTOS DE PROVISIONES
Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30/09/2021
En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 30/09/21
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Otras (1)	570.135	143.222	(27.927)	(50.875)	(153.849)	480.706
TOTAL PROVISIONES	570.135	143.222	(27.927)	(50.875)	(153.849)	480.706

(1) El monto de Otras se compone por:

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 30/09/21
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas de crédito	253.548	86.422	(14.250)	-	(68.419)	257.301
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de acuerdos en cuenta corriente	15.005	8.880	(13.677)	-	(4.050)	6.158
Provisiones para juicios y otros reclamos	301.582	47.920	-	(50.875)	(81.380)	217.247
	570.135	143.222	(27.927)	(50.875)	(153.849)	480.706

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

ANEXO L – SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

Al 30/09/2021 y 31/12/2020

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Conceptos	Casa matriz y sucursales en el país	Total al 30/09/2021	Al 30/09/2021		Total al 31/12/2020
			Dólar	Euro	
ACTIVO					
Efectivo y Depósitos en Bancos	8.194.958	8.194.958	8.015.638	179.320	11.470.399
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	229.534	229.534	229.534	-	2.819.887
Otros activos financieros	11.159	11.159	11.159	-	10.644
Préstamos y otras financiaciones					
Otras Entidades financieras	-	-	-	-	705.084
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	4.821.737	4.821.737	4.821.737	-	9.050.582
Otros Títulos de Deuda	3.374.511	3.374.511	3.374.511	-	3.431.003
Activos financieros entregados en garantía	1.569.447	1.569.447	1.569.447	-	396.023
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	30.702	30.702	30.702	-	33.764
TOTAL ACTIVO	18.232.048	18.232.048	18.052.728	179.320	27.917.386
PASIVO					
Depósitos					
Sector Público no Financiero	1.516.659	1.516.659	1.516.659	-	1.489.498
Sector Financiero	81	81	81	-	95
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	10.584.398	10.584.398	10.584.398	-	13.666.192
Otros pasivos financieros	137.271	137.271	131.505	5.766	709.715
Obligaciones negociables emitidas	7.915.056	7.915.056	7.915.056	-	8.967.853
Provisiones	63	63	63	-	557
Otros pasivos no financieros	39.161	39.161	39.161	-	53.635
TOTAL PASIVO	20.192.689	20.192.689	20.186.923	5.766	24.887.545

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
 Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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 OTC - Residentes en el país -	1	1	1	2.608.580
Operaciones de pase	Intermediación - cuenta propia	Títulos públicos nacionales	Con entrega del subyacente	Sector financiero OTC - Residentes en el país -	1	1	5	85.405.524
Swaps	Intermediación - cuenta propia	Otros	Al vencimiento de diferencias	Sector no financieros OTC - Residentes en el país -	212	75	30	352.866
Swaps	Intermediación - cuenta propia	Moneda extranjera	Al vencimiento de diferencias	Sector no financieros	211	64	30	90.404

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

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

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

En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

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 30/09/2021
			IF con incremento significativo del riesgo crediticio	IF con deterioro crediticio		
Otros activos financieros	47.022	3.222	-	-	(12.689)	37.555
Préstamos y otras financiaciones						
Sector privado no financiero y residentes en el Exterior	7.340.835	(60.336)	(9.276)	2.118.608	(1.980.915)	7.408.916
Adelantos	42.224	(181)	(1.184)	(1.437)	(11.394)	28.028
Documentos	26.144	(1.861)	(73)	(4.249)	(7.055)	12.906
Hipotecarios	85.215	(8.510)	144.622	3.261	(22.995)	201.593
Prendarios	36	15	(26)	-	(10)	15
Personales	738.918	(20.274)	24.356	143.453	(199.396)	687.057
Tarjetas de Crédito	1.607.953	(12.160)	(176.857)	(146.961)	(433.904)	838.071
Arrendamientos						
Financieros	66	109	-	(12)	(18)	145
Call a Empresas	3.651.374	(10.244)	-	1.615.544	(985.319)	4.271.355
Prefinanciaciones para Exportaciones	1.037.219	(22)	-	457.645	(279.892)	1.214.950
Otros	151.686	(7.208)	(114)	51.364	(40.932)	154.796
Otros títulos de deuda	7	(5)	-	-	(2)	-
Compromisos eventuales	268.553	70.072	(2.697)	-	(72.469)	263.459
TOTAL DE PREVISIONES	7.656.417	12.953	(11.973)	2.118.608	(2.066.075)	7.709.930

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 24 de noviembre de 2021
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Adrián Castillo
Socio
Contador Público (UBA)
CPCECABA T° CLXIX F° 52

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los Señores Accionistas 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 separado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021, los estados separados condensados de resultados por los períodos de nueve y tres meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados separados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021, anexos y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2020 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

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 separados de período intermedio condensados. Los auditores externos emitieron su Informe con fecha 24 de noviembre de 2021 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 siguiente información revelada en los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos:

- a) como se explica en nota 3.1 a los estados financieros separados adjuntos, 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 siguientes aspectos:
 - i. 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;
 - ii. la postergación hasta el 1 de enero de 2022 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” (entidad subsidiaria de la Entidad), de acuerdo con la Comunicación “A” 7181;

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Continuación)

Énfasis sobre ciertas cuestiones reveladas en los estados financieros (Continuación)

- iii. 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; y
- iv. la valuación del inmueble conocido como "Edificio del Plata" registrado en el rubro "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al 30 de septiembre de 2021 de acuerdo con el tratamiento contable establecido por el BCRA que difiere de las NIIF que prevén su reconocimiento a su valor razonable al cierre del período.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) debido a la vigencia de las medidas generales de prevención decretadas por el Poder Ejecutivo Nacional y sus correspondientes prórrogas, ciertas reuniones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, fueron llevadas a cabo bajo la modalidad "a distancia" y sus respectivas actas, a la fecha, no han sido transcriptas o firmadas en los libros correspondientes. Se deja constancia que se ha tomado conocimiento de las resoluciones adoptadas en las reuniones de Directorio celebradas desde el 19 de marzo de 2020 (fecha de dictado del DNU N° 297) hasta la fecha;
- b) los estados financieros separados de período intermedio condensados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventario y Balances, y surgen de registros contables también pendientes de transcripción al Libro Diario, considerando la situación descrita en nota 28 a los estados financieros separados de período intermedio condensados;
- c) al 30 de septiembre de 2021, 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, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular; 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 2021.

Marcelo FUXMAN
Síndico Titular

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los Señores Accionistas 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 consolidado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2021, los estados consolidados condensados 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.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2020 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

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 2021 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 siguiente información revelada en los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos:

- a) como se explica en nota 3.1 a los estados financieros consolidados adjuntos, 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 siguientes aspectos:
 - i. 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;
 - ii. la postergación hasta el 1 de enero de 2022 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” (entidad consolidada por la Entidad), de acuerdo con la Comunicación “A” 7181;

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA (Continuación)

Énfasis sobre ciertas cuestiones reveladas en los estados financieros (Continuación)

- iii. 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; y
- iv. la valuación del inmueble del Edificio del Plata registrado en el rubro "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al 30 de septiembre de 2021 de acuerdo con el tratamiento contable establecido por el BCRA mediante su nota de fecha 27 de julio de 2021 que difiere de lo establecido por las NIIF que prevé su reconocimiento a su valor razonable a la fecha de cierre del período.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) debido a la vigencia de las medidas generales de prevención decretadas por el Poder Ejecutivo Nacional y sus correspondientes prórrogas, ciertas reuniones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, fueron llevadas a cabo bajo la modalidad "a distancia" y sus respectivas actas, a la fecha, no han sido transcritas o firmadas en los libros correspondientes. Se deja constancia que se ha tomado conocimiento de las resoluciones adoptadas en las reuniones de Directorio celebradas desde el 19 de marzo de 2020 (fecha de dictado del DNU N° 297) hasta la fecha;
- b) los estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventario y Balances, y surgen de registros contables también pendientes de transcripción al Libro Diario, considerando la situación descrita en nota 28 a los mencionados estados financieros consolidados de período intermedio condensados;
- c) al 30 de septiembre de 2021, 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, sobre la cual, en lo que es materia nuestra de competencia, no tenemos observaciones que formular; 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 2021.

Marcelo FUXMAN
Síndico Titular

BANCO HIPOTECARIO S.A.

RESEÑA INFORMATIVA
TERCER TRIMESTRE 2021





Banco Hipotecario lo invita a participar de su conferencia telefónica
correspondiente al tercer trimestre 2021

Viernes, 26 de noviembre de 2021, 11:00 hs

Para poder participar, entre al siguiente URL:

[https://us06web.zoom.us/j/87108754133?pwd=dzI5MVNLSGpBeDJGeTNpRmlwMjZs
dz09](https://us06web.zoom.us/j/87108754133?pwd=dzI5MVNLSGpBeDJGeTNpRmlwMjZsdz09)

ID de la reunión: 871 0875 4133

Contraseña: 322915

También puede llamar al:

EE.UU.: +1 646 558 8656

Argentina: +54 343 414 5986

ID de la reunión: 871 0875 4133

Contraseña: 322915

Preferentemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.

La conferencia será dirigida en inglés.





Contactos:

Juan Altuna

Milagros Faes

Mercado de Capitales

Tel. (54-11) 4347- 5967/5986

Fax (54-11) 4347-5874

Buenos Aires, Argentina

jmaltuna@hipotecario.com.ar

mfaes@hipotecario.com.ar

Martín Díez

Gerente de Área de Finanzas

Tel. (54-11) 4347-5856

Buenos Aires, Argentina

RESEÑA INFORMATIVA DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2021

El Banco comenzó a informar los resultados ajustados por inflación de acuerdo con la norma NIC 29 a partir del 1T 2020. Por lo tanto, todos los importes y variaciones que se describen en el presente informe se encuentran expresados en moneda constante al 30 de septiembre de 2021. Además, se aplicó el modelo de previsionamiento de la sección 5.5 de la NIIF 9 según lo establecido por el BCRA., lo cual implica no considerar a las exposiciones con el sector público no financiero en el alcance de las normas de deterioro indicadas.

ASPECTOS RELEVANTES DEL PERIODO

RESUMEN EJECUTIVO

- El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora del tercer trimestre fue de (\$1.120,1) millones, comparado con (\$1.214,6) millones del trimestre anterior y \$249,9 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- El ingreso operativo neto del tercer trimestre fue de \$5.184,5 millones, un 11,5% menor que los \$5.856,8 millones del trimestre anterior y un 27,5% menor que los \$7.151,2 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- El resultado operativo del trimestre alcanzó los (\$842,7) millones, comparado con (\$691,8) millones del trimestre anterior y 714,2 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- Al 30 de septiembre de 2021, el Ratio de Cobertura de Liquidez (LCR) fue de 139,3% el Ratio de Fondeo Neto Estable (NSFR) era de 180,1% y el ratio de activos líquidos sobre depósitos fue de 89,4%.
- Los préstamos al sector privado no financiero y residentes en el exterior disminuyeron un 5% con respecto al trimestre anterior y disminuyeron un 22% con respecto a igual trimestre del ejercicio anterior.
- Los depósitos aumentaron un 13,7% respecto al trimestre anterior y un 33% con respecto a igual trimestre del 2020. La deuda por obligaciones negociables disminuyó un 5% en relación al segundo trimestre de 2021 y un 62,4% en el año.
- Los préstamos en situación irregular a nivel consolidado se mantuvieron constantes en 14,3%, mientras que el ratio de cobertura pasó de 78,2% en el segundo trimestre de 2021 a 94,9% en el tercer trimestre del presente año. Además, los préstamos en situación irregular de la cartera de consumo pasaron de 2,9% a 3,4% respecto al trimestre anterior.
- El ratio de capital total sobre activos ponderados por riesgo al 30 de septiembre de 2021 fue de 15,3%, comparado con 16,6% del trimestre anterior y 17,9% del mismo trimestre del año anterior.
- El Banco emitió una obligación negociable Clase 5 por un monto de 10 millones de dólares, con una tasa del 0% y 18 meses de plazo.
- El nivel general del índice de precios al consumidor acumuló en el tercer trimestre del 2021 un incremento del 9,3% mientras que para el trimestre pasado fue de 11% y de 7,7% para el tercer trimestre del año anterior. La inflación acumulada a septiembre de 2021 es del 37%.





- El Banco Central de la República Argentina (BCRA) estableció durante el 2020 y 2021 diversas medidas que afectaron el resultado de nuestras operaciones y que continúan vigentes para este período tales como: tasa máxima para los saldos de tarjetas de crédito, tasa mínima para plazos fijos, congelamiento de comisiones, préstamos a tasa cero para autónomos, línea de inversión productiva del 7.5% de los depósitos al sector privado, entre otras medidas.

Buenos Aires, 24 de noviembre de 2021

I. BANCO HIPOTECARIO CONSOLIDADO

A los efectos de la elaboración de la presente reseña informativa, Banco Hipotecario S.A. consolidó línea por línea su estado de situación patrimonial y de resultados, con los estados contables de sus sociedades controladas: BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., y BHN Sociedad de Inversión S.A. Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2021 fueron preparados bajo NIIF de acuerdo con los criterios establecidos por el BCRA (Comunicación "A" 5541 y sus modificatorias). Se implementó además el previsionamiento bajo la NIIF 9 (5.5) y el ajuste por inflación a partir del 1 de enero de 2020, en ambos casos con efecto retroactivo al 1° de enero de 2019 (Comunicaciones "A" 6430, "A" 6651, "A" 6778 y "A" 6847).

II. RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2021

El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora del tercer trimestre fue de (\$1.120,1) millones, comparado con (\$1.214,6) millones del trimestre anterior y \$249,9 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.

Con respecto a los indicadores de rentabilidad, el ROA promedio anualizado fue de (2,8%) a septiembre de 2021, de (3,2%) a junio de 2021 y de 0,2% a septiembre de 2020, mientras que el ROE promedio anualizado para dichos períodos fue de (26,3%), (28,5%) y 2,1%, respectivamente.

Estado de resultados consolidados trimestrales

(Cifras en millones de pesos)

	Período de 3 meses finalizado el			Variación (%)	
	30/09/21	30/06/21	30/09/20	Trimestral	Anual
Ingresos por intereses y ajustes	11.456,0	8.813,1	6.381,5	30,0%	79,5%
Egresos por intereses y ajustes	(11.364,2)	(9.622,4)	(6.727,3)	18,1%	68,9%
Resultado neto por intereses	91,8	(809,3)	(345,8)	(111,3)%	(126,5)%
Ingresos por comisiones	1.427,8	1.539,6	2.175,7	(7,3)%	(34,4)%
Egresos por comisiones	(91,5)	(95,9)	(96,2)	(4,6)%	(4,9)%
Resultado neto por comisiones	1.336,3	1.443,7	2.079,5	(7,4)%	(35,7)%
Resultado neto por medición de instr. financieros a valor razonable con cambios en resultados	3.477,1	3.977,5	3.535,2	(12,6)%	(1,6)%
Rdo por baja de activos medidos a costo amortizado	(41,9)	(19,7)	-	(100,0)%	N/A
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(275,9)	(157,9)	(242,2)	74,7%	13,9%
Otros ingresos operativos	2.396,6	1.962,2	2.162,2	22,1%	10,8%
Cargo por incobrabilidad	(1.799,6)	(539,8)	(37,6)	233,4%	N/A
Ingreso operativo neto	5.184,5	5.856,8	7.151,2	(11,5)%	(27,5)%
Beneficios al personal	(2.341,4)	(2.180,3)	(2.565,8)	7,4%	(8,7)%
Gastos de administración	(1.190,5)	(1.284,6)	(1.388,6)	(7,3)%	(14,3)%
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	(162,8)	(348,2)	(279,9)	(53,3)%	(41,8)%
Otros gastos operativos	(2.332,6)	(2.735,4)	(2.202,7)	(14,7)%	5,9%
Resultado operativo	(842,7)	(691,8)	714,2	21,8%	(218,0)%
Resultado en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	N/A	N/A
Resultado por la posición monetaria neta	(626,3)	(816,0)	(308,5)	(23,3)%	103,0%
Impuesto a las ganancias	335,4	279,7	(157,2)	19,9%	N/A
Resultado integral total atribuible a participaciones no controladoras	(13,5)	(13,5)	(1,3)	0,1%	N/A
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora	(1.120,1)	(1.214,6)	249,9	(7,8)%	N/A





El resultado neto por intereses del período fue de \$91,8 millones en comparación con los (\$809,3) millones del trimestre anterior y los (\$345,8) millones de igual período para el año anterior. Los ingresos por intereses y ajustes del período fueron de \$11.456 millones, un 30% mayor que el trimestre anterior y un 79,5% mayor que igual período del año anterior.

Esto no incluye los ingresos por letras del BCRA (Leliq), que se encuentran reflejados en resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Ingresos por intereses y ajustes

(Cifras en millones de pesos)

	Período de 3 meses finalizado el			Variación (%)	
	30/09/21	30/06/21	30/06/20	Trimestral	Anual
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	6.741,0	4.346,4	1.723,2	55,1%	291,2%
Intereses por préstamos al sector financiero	42,5	42,3	17,4	0,4%	144,6%
Intereses por títulos públicos y privados	1.535,9	718,2	503,4	113,9%	205,1%
Intereses por adelantos	27,1	26,3	56,5	3,1%	(52,1)%
Intereses por documentos	188,7	201,7	27,9	(6,5)%	N/A
Intereses por préstamos prendarios	2,4	2,0	6,0	22,6%	(59,8)%
Intereses por arrendamientos financieros	6,7	7,8	3,1	(13,3)%	117,3%
Intereses por otros préstamos	375,3	451,7	526,7	(16,9)%	(28,7)%
Intereses Cartera Comercial	600,2	689,4	620,3	(12,9)%	(3,2)%
Intereses por préstamos personales	404,4	443,0	787,9	(8,7)%	(48,7)%
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	1.056,6	1.235,6	1.781,7	(14,5)%	(40,7)%
Intereses Cartera Consumo	1.461,0	1.678,6	2.569,6	(13,0)%	(43,1)%
Intereses por préstamos hipotecarios	249,9	222,2	244,7	12,5%	2,1%
Intereses por otros créditos por intermediación financiera	1,1	0,6	9,4	104,7%	(87,9)%
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	821,6	1.105,6	621,8	(25,7)%	32,1%
Intereses Cartera Hipotecaria	1.072,6	1.328,3	876,0	(19,2)%	22,4%
Otros	2,8	9,9	71,7	(71,8)%	(96,1)%
Total	11.456,0	8.813,1	6.381,5	30,0%	79,5%

Los egresos por intereses y ajustes del período fueron de \$11.364,2 un 18,1% mayor que el trimestre anterior y un 68,9% mayor que igual período del año anterior.

Egresos por intereses y ajustes

(Cifras en millones de pesos)

	Período de 3 meses finalizado el			Variación (%)	
	30/09/21	30/06/21	30/06/20	Trimestral	Anual
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(3.646,1)	(3.012,5)	(1.185,2)	21,0%	207,6%
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(3,6)	(3,0)	(2,6)	19,5%	37,9%
Intereses por depósitos a plazo fijo	(6.041,9)	(4.676,6)	(3.070,4)	29,2%	96,8%
Intereses por depósitos	(9.691,6)	(7.692,0)	(4.258,2)	26,0%	127,6%
Intereses por otras obligaciones por intermediación financiera	(848,3)	(825,7)	(1.905,0)	2,7%	(55,5)%
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(818,0)	(1.100,9)	(535,1)	(25,7)%	52,9%
Intereses por obligaciones	(1.666,3)	(1.926,6)	(2.440,1)	(13,5)%	(31,7)%
Intereses por préstamos interfinancieros	(5,8)	(2,6)	(24,7)	125,4%	(76,7)%
Intereses por otras financiaciones de entidades financieras	-	-	-	N/A	N/A
Otros	(0,6)	(1,2)	(4,4)	(52,6)%	(86,8)%
Total	(11.364,2)	(9.622,4)	(6.727,3)	18,1%	68,9%





El resultado neto por comisiones del período fue de \$1.336,3 millones, un 7,4% menor que el trimestre anterior y 35,7% menor que igual período del año anterior.

Resultado neto por comisiones (Cifras en millones de pesos)	Período de 3 meses finalizado el			Variación (%)	
	30/09/21	30/06/21	30/06/20	Trimestral	Anual
Ingresos por comisiones					
Comisiones de cartera consumo	1.123,5	1.241,0	1.919,4	(9,5)%	(41,5)%
Comisiones vinculadas con obligaciones	263,0	253,2	229,4	3,9%	14,6%
Otros	41,3	45,4	26,9	(9,1)%	53,3%
Total	1.427,8	1.539,6	2.175,7	(7,3)%	(34,4)%
Egresos por comisiones					
Comisiones relacionadas con préstamos	(44,9)	(49,7)	(52,8)	(9,8)%	(15,0)%
Comisiones por colocación de títulos	(38,7)	(37,5)	(34,4)	3,3%	12,7%
Otros	(7,9)	(8,6)	(9,1)	(9,0)%	(13,1)%
Total	(91,5)	(95,9)	(96,2)	(4,6)%	(4,9)%
Resultado neto por comisiones	1.336,3	1.443,7	2.079,5	(7,4)%	(35,7)%

El resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados del período fue de \$3.477,1 millones, un 12,6% menor que el trimestre anterior y un 1,6% menor que igual período del año anterior.

Resultado neto por medición de instr. financieros a valor razonable con cambios en resultados (Cifras en millones de pesos)	Período de 3 meses finalizado el			Variación (%)	
	30/09/21	30/06/21	30/09/20	Trimestral	Anual
Resultados por títulos públicos	3.156,1	3.589,2	3.279,5	(12,1)%	(3,8)%
Resultados por otros títulos privados	223,0	215,2	205,4	3,6%	8,6%
Resultados por otros títulos	98,0	173,1	50,4	(43,4)%	94,6%
Total	3.477,1	3.977,5	3.535,2	(12,6)%	(1,6)%

El resultado por otros ingresos operativos del tercer trimestre de 2021 fue de \$2.396,6 millones, un 22,1% mayor que el trimestre anterior y un 10,8% mayor que igual período del año anterior.

Otros ingresos operativos (Cifras en millones de pesos)	Período de 3 meses finalizado el			Variación (%)	
	30/09/21	30/06/21	30/09/20	Trimestral	Anual
Servicios relacionados con préstamos	1.399,9	1.344,6	1.604,8	4,1%	(12,8)%
Comisiones por operaciones pasivas	195,7	86,1	80,0	127,3%	144,7%
Otros ingresos por servicios	357,7	221,4	203,2	61,5%	76,1%
Intereses punitivos	60,3	28,4	40,2	112,5%	49,9%
Créditos recuperados	136,0	153,0	200,6	(11,1)%	(32,2)%
Otros	247,0	128,7	33,4	91,9%	N/A
Total	2.396,6	1.962,2	2.162,2	22,1%	10,8%





El cargo por incobrabilidad del período fue de (\$1.799,6) millones, lo que representó un aumento del 233,4% respecto al trimestre anterior.

Los beneficios al personal del ejercicio fueron de (\$2.341,4) millones, lo que representó un aumento del 7,4% en el trimestre y una disminución del 8,7% en el año.

Beneficios al personal (Cifras en millones de pesos)	Período de 3 meses finalizado el			Variación (%)	
	30/09/21	30/06/21	30/09/20	Trimestral	Anual
Remuneraciones	(1.333,2)	(1.371,9)	(1.498,4)	(2,8)%	(11,0)%
Plus vacacional	(150,1)	(235,4)	(208,9)	(36,2)%	(28,2)%
Cargas sociales	(322,8)	(270,8)	(363,7)	19,2%	(11,2)%
Indemnizaciones y gratificaciones	(442,6)	(228,3)	(355,2)	93,8%	24,6%
Gastos de personal	(92,7)	(73,9)	(139,6)	25,6%	(33,6)%
Total	(2.341,4)	(2.180,3)	(2.565,8)	7,4%	(8,7)%

Los gastos de administración del período fueron de (\$1.190,5) millones, un 7,3% menor que el trimestre anterior y un 14,3% menor que igual período del año anterior.

Gastos de administración (Cifras en millones de pesos)	Período de 3 meses finalizado el			Variación (%)	
	30/09/21	30/06/21	30/09/20	Trimestral	Anual
Honorarios a directores y síndicos	(90,4)	(132,4)	(124,7)	(31,7)%	(27,5)%
Honorarios y retribuciones por servicios	(526,5)	(583,7)	(589,8)	(9,8)%	(10,7)%
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(35,3)	(28,5)	(27,9)	23,9%	26,4%
Impuestos y tasas	(146,3)	(151,1)	(157,7)	(3,2)%	(7,2)%
Mantenimiento y reparaciones	(95,1)	(103,7)	(122,7)	(8,3)%	(22,5)%
Energía eléctrica, gas y teléfono	(114,1)	(124,2)	(112,5)	(8,1)%	1,5%
Otros	(182,7)	(161,0)	(253,2)	13,5%	(27,8)%
Total	(1.190,5)	(1.284,6)	(1.388,6)	(7,3)%	(14,3)%

Otros gastos operativos del período fueron de (\$2.332,6) millones, un 14,7% menor que el segundo trimestre de 2021 y un 5,9% mayor que el mismo periodo del trimestre anterior.

Otros gastos operativos (Cifras en millones de pesos)	Período de 3 meses finalizado el			Variación (%)	
	30/09/21	30/06/21	30/09/20	Trimestral	Anual
Impuesto a los ingresos brutos y otros	(1.035,4)	(932,4)	(605,5)	11,0%	71,0%
Aportes al fondo de garantía de los depósitos	(73,0)	(57,7)	(35,4)	26,5%	106,0%
Servicios relacionados con préstamos	(623,7)	(769,3)	(854,0)	(18,9)%	(27,0)%
Cargos por otras previsiones	(59,3)	(96,1)	(145,4)	(38,3)%	(59,2)%
Bonificaciones tarjetas de débito, crédito y préstamos	(154,9)	(140,4)	(157,3)	10,3%	(1,5)%
Otros	(386,2)	(739,5)	(405,1)	(47,8)%	(4,7)%
Total	(2.332,6)	(2.735,4)	(2.202,7)	(14,7)%	5,9%





Los préstamos al sector privado no financiero y residentes en el exterior alcanzaron \$53.016,6 millones en el tercer trimestre de 2021, lo que representó una disminución del 5% en el trimestre y del 22% en el año.

Préstamos al sector privado no financiero y residentes en el exterior

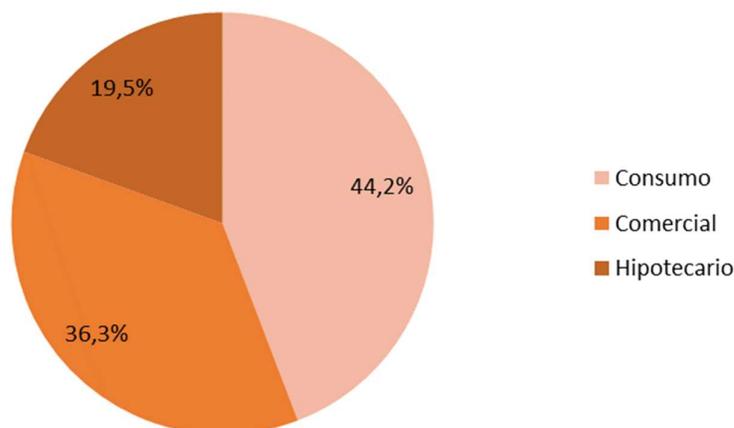
(Cifras en millones de pesos)

	Período de 3 meses finalizado el			Variación (%)	
	30/09/21	30/06/21	30/09/20	Trimestral	Anual
Adelantos	379,9	203,2	688,0	87,0%	(44,8)%
Documentos	3.343,4	2.469,0	649,2	35,4%	N/A
Hipotecarios	9.892,6	10.216,4	11.475,3	(3,2)%	(13,8)%
Prendarios	24,6	25,0	80,4	(1,6)%	(69,4)%
Personales	3.845,1	4.164,1	6.833,8	(7,7)%	(43,7)%
Tarjetas de crédito	19.583,2	21.272,1	27.697,0	(7,9)%	(29,3)%
Arrendamientos financieros	89,8	102,9	35,1	(12,8)%	156,0%
Préstamos al personal	436,8	440,9	521,5	(0,9)%	(16,2)%
Cobros no aplicados	(12,1)	(3,4)	(25,6)	256,2%	(52,7)%
Otros	14.212,9	15.360,8	18.616,9	(7,5)%	(23,7)%
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	1.507,3	1.718,8	1.448,5	(12,3)%	4,1%
Intereses documentados	(286,9)	(175,0)	(71,8)	63,9%	299,7%
Total	53.016,6	55.794,9	67.948,2	(5,0)%	(22,0)%

La cartera de préstamos al sector privado no financiero y residentes en el exterior al 30 de septiembre de 2021 estaba compuesta en un 63,7% de préstamos para el consumo y vivienda (44,2% consumo y 19,5% vivienda) y un 36,3% de préstamos comerciales, reflejando así la diversificación de la cartera de clientes.

Cartera de Préstamos al Sector Privado no Financiero y Residentes en el Exterior

Tercer trimestre 2021





Los préstamos en situación irregular a nivel consolidado se mantuvieron constantes en 14,3% de junio a septiembre de 2021. Mientras que el ratio de cobertura para este trimestre es de 94,9%. Además, los préstamos en situación irregular de la cartera consumo pasaron de 2,9% a 3,4% desde el segundo trimestre de 2021 al tercer trimestre de 2021.

Calidad de cartera

(Cifras en millones de pesos)

	Período finalizado el		
	30/09/21	30/06/21	30/09/20
Consolidado			
Cartera irregular total	7.926,5	8.292,3	7.512,5
Cartera total	55.487,3	57.824,0	63.691,9
Previsiones (total)	7.519,9	6.486,3	6.935,8
Cartera irregular total / Cartera total	14,3%	14,3%	11,8%
Previsiones (total) / Cartera irregular total	94,9%	78,2%	92,3%
Cartera Consumo (a nivel consolidado)			
Cartera irregular (consumo)	1.138,2	1.028,9	986,5
Cartera (consumo)	33.500,4	35.886,1	39.382,4
Previsiones (consumo)	1.773,7	1.938,4	2.150,7
Cartera irregular (consumo) / Cartera (consumo)	3,4%	2,9%	2,5%
Previsiones (consumo) / Cartera irregular (consumo)	155,8%	188,4%	218,0%
Cartera Comercial (a nivel consolidado)			
Cartera irregular (comercial)	6.788,3	7.263,4	6.526,0
Cartera (comercial)	21.986,9	21.937,9	24.309,5
Previsiones (comercial)	5.746,2	4.547,9	4.785,1
Cartera irregular (comercial) / Cartera (comercial)	30,9%	33,1%	26,8%
Previsiones (comercial) / Cartera irregular (comercial)	84,6%	62,6%	73,3%

Los depósitos alcanzaron \$188.217,7 millones, lo que representó un aumento del 11,4% en el trimestre y un aumento del 4,8% en el año. Por otro lado, las obligaciones negociables alcanzaron \$19.926,9 millones, lo que disminuyó un 5% respecto al trimestre anterior y un 62,4% en el año.

Fuentes de fondeo

(Cifras en millones de pesos)

	Calidad de cartera						Variación (%)	
	30/09/21		30/06/21		30/09/20		Trimestral	Anual
	Ps.	%	Ps.	%	Ps.	%		
Depósitos	168.290,9	89,4%	148.026,4	87,6%	126.522,7	70,5%	13,7%	33,0%
Obligaciones negociables locales	9.535,2	5,1%	10.823,6	6,4%	29.049,0	16,2%	(11,9)%	(67,2)%
Obligaciones negociables internacionales	10.391,7	5,5%	10.156,0	6,0%	23.971,0	13,4%	2,3%	(56,6)%
Obligaciones negociables	19.926,9	10,6%	20.979,6	12,4%	53.020,0	29,5%	(5,0)%	(62,4)%
Total	188.217,7	100,0%	169.006,0	100,0%	179.542,7	100,0%	11,4%	4,8%





Estado de situación patrimonial consolidado comparativo (Cifras en millones de pesos)	Período finalizado el		Variación (%)
	30/09/21	30/09/20	Anual
Activo			
Efectivo y depósitos en bancos	15.569,2	38.965,3	(60,0)%
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	30.857,0	41.494,9	(25,6)%
Instrumentos derivados	50,7	0,2	N/A
Operaciones de pase	82.742,2	43.172,4	91,7%
Otros activos financieros	4.883,8	12.655,6	(61,4)%
Sector público no financiero	0,001	0,041	(97,6)%
Otras entidades financieras	551,088	7,731	N/A
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	53.016,6	67.948,2	(22,0)%
Previsiones	(7.433,8)	(7.665,7)	(3,0)%
Préstamos neto	46.133,9	60.290,2	(23,5)%
Otros títulos de deuda	21.289,6	6.091,5	249,5%
Activos financieros entregados en garantía	3.263,1	6.828,3	(52,2)%
Inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	-	N/A
Propiedad, planta y equipo	6.533,2	6.946,9	(6,0)%
Otros activos	14.109,3	13.465,4	4,8%
Total Activo	225.432,1	229.910,8	(1,9)%
Pasivo			
Depósitos	168.290,9	126.522,7	33,0%
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	1.807,6	1.716,7	5,3%
Instrumentos derivados	80,0	1,7	N/A
Operaciones de pase	-	-	N/A
Otros pasivos financieros	8.645,7	18.402,1	(53,0)%
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras inst. financieras	218,1	291,0	(25,1)%
Obligaciones negociables emitidas	19.926,9	53.020,0	(62,4)%
Pasivo por impuesto a las ganancias corriente	801,3	462,1	73,4%
Obligaciones negociables subordinadas	-	-	N/A
Provisiones	507,0	733,1	(30,8)%
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	-	-	N/A
Otros pasivos no financieros	4.946,2	5.065,3	(2,4)%
Total Pasivo	205.223,6	206.214,6	(0,5)%
Patrimonio Neto atribuible a participaciones no controladoras	542,2	613,5	(11,6)%
Patrimonio Neto atribuible a los propietarios de la controladora	19.666,3	23.082,7	(14,8)%
Total Patrimonio Neto	20.208,5	23.696,2	(14,7)%





Estado de resultados consolidado comparativo (Cifras en millones de pesos)	Período de 9 meses finalizado el		Variación (%)
	30/09/21	30/09/20	Anual
Ingresos por intereses	23.882,9	16.549,5	44,3%
Ingresos por ajustes	2.978,9	2.385,4	24,9%
Egresos por intereses	(26.340,9)	(15.964,3)	65,0%
Egresos por ajustes	(2.832,9)	(2.245,8)	26,1%
Resultado neto por intereses	(2.311,9)	724,7	N/A
Ingresos por comisiones	4.524,1	6.597,2	(31,4)%
Egresos por comisiones	(260,3)	(287,0)	(9,3)%
Resultado neto por comisiones	4.263,8	6.310,2	(32,4)%
Rdo neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10.946,4	9.535,3	14,8%
Rdo por baja de activos medidos a costo amortizado	(61,6)	-	N/A
Diferencia de cotización oro y moneda extranjera	(494,0)	(832,1)	(40,6)%
Otros ingresos operativos	6.588,9	6.813,8	(3,3)%
Cargo por incobrabilidad	(2.573,6)	(2.312,7)	11,3%
Ingreso operativo neto	16.358,1	20.239,3	(19,2)%
Beneficios al personal	(7.042,3)	(7.082,2)	(0,6)%
Gastos de administración	(3.660,9)	(4.290,5)	(14,7)%
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	(792,1)	(861,4)	(8,0)%
Otros gastos operativos	(7.762,2)	(6.210,7)	25,0%
Resultado operativo	(2.899,5)	1.794,5	(261,6)%
Resultado en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	-	N/A
Resultado por la posición monetaria neta	(2.210,9)	(809,5)	173,1%
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(5.110,3)	985,0	N/A
Impuesto a las ganancias	749,3	(540,1)	(238,7)%
Resultado integral total atribuible a participaciones no controladoras	(56,0)	78,3	(171,6)%
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora	(4.305,0)	366,7	N/A





Datos estadísticos e índices comparativos

	Período finalizado el		
	30/09/21	30/06/21	30/09/20
Rentabilidad			
ROAA (retorno sobre activos promedio)	(2,8)%	(3,2)%	0,2%
ROAE (retorno sobre patrimonio neto promedio)	(26,3)%	(28,5)%	2,1%
Margen financiero neto*	5,2%	4,9%	6,3%
Eficiencia**	101,0%	98,7%	96,2%
Capital			
Patrimonio Neto / Activos	8,7%	10,1%	10,0%
Capital Ordinario Nivel I	14,8%	16,1%	17,4%
Capital Nivel I	14,8%	16,2%	17,4%
Total Capital bajo normas BCRA / RWA	15,3%	16,6%	17,9%
Liquidez			
Activos líquidos / Depósitos	89,4%	86,0%	102,5%
LCR	139,3%	131,0%	139,0%
NSFR	180,1%	178,7%	128,8%
Préstamos / Depósitos	27,4%	33,9%	47,7%

* Resultado neto por intereses anualizado más resultado por títulos financieros más diferencia de cotización de oro y moneda extranjera anualizado sobre activos promedio.

** Beneficios al personal más, gastos de administración más, depreciaciones y desvalorizaciones de bienes, sobre resultado neto por intereses más, resultado neto por comisiones más, resultado neto de instrumentos financieros más, diferencia de cotización más, algunos conceptos incluidos en otros ingresos y egresos operativos.





III. PANDEMIA COVID-19

Durante este periodo y desde el primer trimestre de 2020, el Banco ha desarrollado sus operaciones bajo las desafiantes circunstancias derivadas de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020, a raíz de la irrupción del virus Covid-19. La pandemia continúa generando consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel global y local.

En los últimos meses, las crecientes tasas de vacunación en Argentina han reducido en gran medida la transmisión del Covid-19. Por lo que este contexto, le ha permitido al Banco promover el regreso paulatino de empleados de ciertas áreas a nuestras oficinas, combinando un modelo virtual con uno presencial.

El impacto total de COVID-19 aún no se puede medir ya que las variantes emergentes aún demuestran ser un riesgo que podría llevar al gobierno a imponer nuevas restricciones. Sin embargo, la Dirección está monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias a su alcance para preservar la vida humana, sus operaciones y seguir continuando con la vuelta a la Nueva Normalidad.

IV. PERSPECTIVAS PARA EL SIGUIENTE TRIMESTRE Y PARA EL EJERCICIO 2021

Con respecto a las perspectivas del Banco para el próximo trimestre y para el ejercicio 2021, las mismas se basan en:

- ✓ Continuar con el alto estándar de calidad de nuestra operatoria.
- ✓ Conservar una sólida posición de liquidez, solvencia y asegurar el bienestar de nuestros empleados durante estos tiempos sin precedentes.
- ✓ Profundizar la implementación de la estrategia digital para potenciar la capacidad de distribución y rentabilizar la base de clientes.
- ✓ Mantener una estructura equilibrada entre activos y pasivos administrando los diferentes plazos y exposiciones por moneda.
- ✓ Continuar con el desarrollo de soluciones sustentables para la vivienda.
- ✓ Mejorar la eficiencia y continuar con el proceso de gestión del gasto.

Saúl Zang
Vicepresidente

Los activos y pasivos en moneda extranjera registrados al 30 de septiembre de 2021 fueron convertidos a pesos al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA al cierre de dicha fecha (\$98,735/U\$1,00) y (\$114,2520/Euro1,00).

Todas las cifras se encuentran expresadas en millones de pesos, excepto que se indique lo contrario.





Disclaimer

Cualquier comentario que se haga en este anuncio relacionado con hechos del futuro está sujeto a varios condicionantes y riesgos que se detallan y describen en nuestros Prospectos y estados contables disponibles en nuestra Web (www.hipotecario.com.ar / Relaciones con los inversores).

Las palabras "creemos", "tal vez", "posiblemente", "estimamos", "continuamos", "anticipamos", "esperamos", "proyectamos" y similares mencionadas en este documento se refieren a hechos del futuro. Estos hechos incluyen: nuestros posibles resultados de operaciones futuras, estrategias de negocios, planes de financiamiento, ventajas competitivas, el sistema financiero, oportunidades de crecimiento, consecuencias de futuras regulaciones y consecuencias de la competencia.

Este anuncio es un análisis resumido de los resultados de Banco Hipotecario S.A., el cual podrá incluir ciertas reclasificaciones respecto a los Estados Contables. A los efectos de su adecuada interpretación, el mismo deberá complementarse con las presentaciones que periódicamente se realizan ante la Comisión Nacional de Valores (www.cnv.gov.ar) y Bolsa de Comercio de Buenos Aires (www.bolsar.com). Asimismo, el BCRA (www.bcr.gov.ar) puede publicar información relacionada con el Banco Hipotecario S.A. con fecha posterior a la fecha la cual el Banco tiene su última información pública.



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 24 de noviembre de 2021

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc, D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 24/11/2021 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 30/09/2021 perteneciente a BANCO HIPOTECARIO S.A. CUIT 30-50001107-2, intervenida por el Dr. MARCELO ADRIAN CASTILLO. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. MARCELO ADRIAN CASTILLO

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 169 F° 52

Firma en carácter de socio

KPMG

T° 2 F° 6

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: shzimwg

Legalización N° 882449



