



**Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021**  
Junto con los informes de los auditores independientes y de la  
Comisión Fiscalizadora sobre los Estados Financieros

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**ÍNDICE**

Informe de los Auditores Independientes sobre estados financieros consolidados

Informe de los Auditores Independientes sobre estados financieros separados

Carátula

Estado de Situación Financiera Consolidado

Estado de Resultados Consolidado

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Notas a los Estados Financieros Consolidados

1. Información general
2. Contexto económico
3. Normas contables y bases de preparación
4. Áreas de mayor juicio profesional y estimaciones contables críticas
5. Estado de flujos de efectivo
6. Instrumentos financieros
7. Préstamos y otras financiaciones
8. Instrumentos derivados
9. Otros activos y pasivos financieros
10. Transferencia de activos financieros
11. Otros activos y pasivos no financieros
12. Impuesto a las ganancias
13. Obligaciones negociables emitidas
14. Provisiones
15. Capital Social
16. Ingresos por intereses y ajustes / comisiones
17. Egresos por intereses y ajustes
18. Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados
19. Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera
20. Otros ingresos / (gastos) operativos
21. Gastos por función y naturaleza
22. Beneficios al personal
23. Información por segmentos
24. Partidas fuera de balance
25. Transacciones y saldos entre partes relacionadas
26. Factores de riesgos financieros

27. Administración del capital
28. Información adicional requerida por el BCRA
29. Hechos posteriores
30. Libros rubricados
31. 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 F – Movimiento de propiedad, planta y equipo consolidado. Movimiento de propiedades de inversión consolidado

Anexo G – Movimiento de activos intangibles consolidado

Anexo H – Concentración de depósitos consolidado

Anexo I – Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes consolidado

Anexo P – Categorías de activos y pasivos financieros consolidado

Anexo Q – Apertura de resultados consolidado

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

Estados Financieros Separados

Notas a los Estados Financieros Separados

Anexos a los Estados Financieros Separados

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora sobre Estados Financieros Separados

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora sobre Estados Financieros Consolidados



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

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 auditado los estados financieros consolidados de Banco Hipotecario S.A. y sus sociedades controladas (la “Entidad”) que se adjuntan, los que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio 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 de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) que, como se describe en la nota 3 a los estados financieros consolidados adjuntos, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, con las excepciones descritas en la citada nota 3. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno que la Dirección considere necesario de manera que los estados financieros consolidados no contengan distorsiones significativas debido a error o fraude.

### ***Responsabilidad de los auditores***

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y con las normas de auditoría emitidas por el BCRA aplicables a la auditoría de estados financieros (“Normas Mínimas sobre Auditorías Externas”). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. Una auditoría implica realizar procedimientos sobre bases selectivas para obtener elementos de juicio sobre la información contable incluida en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio profesional, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores significativos. Al realizar esta evaluación del riesgo, consideramos el control interno existente en la Entidad relativo a la preparación y presentación de los estados financieros con la finalidad de seleccionar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Como parte de la auditoría se evalúan asimismo las políticas contables utilizadas, las estimaciones significativas hechas por el Directorio y la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que hemos obtenido los elementos de juicio válidos y suficientes para sustentar nuestra opinión profesional.



### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados consolidados, los cambios en su patrimonio y los flujos consolidados de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA.

### *Énfasis sobre el marco de información contable aplicado*

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

### *Otras cuestiones*

Las cifras y otra información referidas al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 que se presentan con fines comparativos reexpresados según lo indicado en Nota 3.2 surgen de los estados financieros consolidados que fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe de auditoría de fecha 25 de febrero de 2021 expresando una opinión favorable 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 que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro Balances Generales de Publicación;
- b) las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por el marco de información contable establecido por el B.C.R.A. a partir de los estados financieros separados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en nota 3.7 a los estados financieros consolidados adjuntos;
- c) al 31 de diciembre de 2021, según surge de la nota 28.4 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) para dichos conceptos;
- d) hemos leído las secciones “Estructura patrimonial”, “Estructura de resultados”, “Estructura del flujo de efectivo”, “Datos estadísticos” e “Índices” de la reseña informativa requerida por la CNV sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular. La información contable incluida en la reseña informativa correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 y anteriores ha sido cubierta por otros profesionales en su informe de auditoría de fecha 25 de febrero de 2021. Nos remitimos al mencionado informe de auditoría el cual debe leerse en conjunto con el presente informe;
- e) al 31 de diciembre de 2021, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino que surge de los registros contables ascendía a \$ 183.572.004,14, no existiendo deudas exigibles a dicha fecha, y
- f) durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, hemos facturado honorarios por servicios de auditoría prestados a la Entidad que representan el 96% del total facturado a la Entidad por todo concepto,



el 53% del total de los honorarios por servicios de auditoría facturados a la Entidad y sus sociedades vinculadas, y el 50% del total facturado a la Entidad y sus sociedades vinculadas por todo concepto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2022

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

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

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 auditado los estados financieros separados de Banco Hipotecario S.A. (la “Entidad”) que se adjuntan, los que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados separados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio 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 de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) que, como se describe en la nota 3.1 a los estados financieros separados adjuntos, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, con las excepciones descriptas en la citada nota 3.1. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno que la Dirección considere necesario de manera que los estados financieros separados no contengan distorsiones significativas debido a error o fraude.

### ***Responsabilidad de los auditores***

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y con las normas de auditoría emitidas por el BCRA aplicables a la auditoría de estados financieros (“Normas Mínimas sobre Auditorías Externas”). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. Una auditoría implica realizar procedimientos sobre bases selectivas para obtener elementos de juicio sobre la información contable incluida en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio profesional, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores significativos. Al realizar esta evaluación del riesgo, consideramos el control interno existente en la Entidad relativo a la preparación y presentación de los estados financieros con la finalidad de seleccionar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Como parte de la auditoría se evalúan asimismo las políticas contables utilizadas, las estimaciones significativas hechas por el Directorio y la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que hemos obtenido los elementos de juicio válidos y suficientes para sustentar nuestra opinión profesional.

### ***Opinión***

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA.



### *Énfasis sobre el marco de información contable aplicado*

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

### *Otras cuestiones*

Las cifras y otra información referidas al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 que se presentan con fines comparativos reexpresados según lo indicado en nota 3.2. surgen de los estados financieros separados, que fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe de auditoría de fecha 25 de febrero de 2021 expresando una opinión favorable 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 que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro “Balances Generales de Publicación”, y surgen de registros contables también pendientes de transcripción al Libro Diario;
- b) al 31 de diciembre de 2021, según surge de la nota 28.4 a los estados financieros separados 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;
- c) al 31 de diciembre de 2021, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino que surge de los registros contables ascendía a \$ 174.069.226,71, no existiendo deudas exigibles a dicha fecha, y
- d) durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, hemos facturado honorarios por servicios de auditoría prestados a la Entidad que representan el 96% del total facturado a la Entidad por todo concepto, el 53% del total de los honorarios por servicios de auditoría facturados a la Entidad y sus Sociedades vinculadas, y el 50% del total facturado a la Entidad y sus Sociedades vinculadas por todo concepto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2022

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)

<b>Composición del capital al 31/12/2021</b>						
Acciones					Suscripto	Integrado
Cantidad	Tipo	Valor nominal	Nº de votos que otorga cada una	Clase		
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
<b>1.500.000.000</b>					<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO**

Al 31/12/2021 y 31/12/2020

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

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos (Anexo P)</b>	5 y 6	<b>18.111.369</b>	<b>20.260.577</b>
Efectivo		4.955.950	4.912.373
Entidades financieras y corresponsales		13.155.419	15.348.204
- B.C.R.A.		12.717.141	13.559.581
- Otras del país y del exterior		438.278	1.788.623
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo P)</b>	6	<b>27.565.985</b>	<b>46.337.359</b>
<b>Instrumentos derivados (Anexo P)</b>	6 y 8	<b>290.208</b>	<b>11.856</b>
<b>Operaciones de pase (Anexo P)</b>	6	<b>193.209.922</b>	<b>37.570.797</b>
<b>Otros activos financieros (Anexo P)</b>	6 y 9	<b>4.618.451</b>	<b>3.803.408</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Anexos B, C, D, P)</b>	6 y 7	<b>52.411.120</b>	<b>65.569.868</b>
Sector público no financiero		4	47
Otras entidades financieras		481.532	460.957
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		51.929.584	65.108.864
<b>Otros títulos de deuda (Anexos B, C, D, P)</b>	6	<b>28.954.132</b>	<b>8.397.514</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía (Anexo P)</b>	6 y 28.2	<b>4.749.917</b>	<b>2.424.997</b>
<b>Activos por impuesto a las ganancias corriente</b>	12	<b>960.240</b>	<b>517.156</b>
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio (Anexo P)</b>	6	<b>496.791</b>	<b>396.378</b>
<b>Propiedad, planta y equipo (Anexo F)</b>	11	<b>7.176.358</b>	<b>7.588.978</b>
<b>Activos intangibles (Anexo G)</b>	11	<b>383.772</b>	<b>517.264</b>
<b>Activo por impuesto a las ganancias diferido</b>	12	<b>1.982.702</b>	<b>1.307.645</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	11	<b>1.546.863</b>	<b>2.395.178</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	11	<b>8.209.405</b>	<b>10.509.076</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>350.667.235</b>	<b>207.608.051</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO**

Al 31/12/2021 y 31/12/2020

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

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexos H, I, P)</b>	6	<b>289.291.646</b>	<b>134.083.245</b>
Sector público no financiero		72.259.034	14.122.803
Sector financiero		613	1.314
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		217.031.999	119.959.128
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Anexos I, P)</b>	6	<b>597.075</b>	<b>80.301</b>
<b>Instrumentos derivados (Anexos I, P)</b>	6 y 8	<b>17.330</b>	<b>67</b>
<b>Operaciones de pase (Anexos I, P)</b>		<b>28.471</b>	<b>-</b>
<b>Otros pasivos financieros (Anexos I, P)</b>	6 y 9	<b>9.998.970</b>	<b>10.524.704</b>
<b>Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras (Anexos I, P)</b>	6	<b>286.916</b>	<b>127.670</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas (Anexos I, P)</b>	6 y 13	<b>20.332.960</b>	<b>29.413.488</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias corriente</b>		<b>424.911</b>	<b>258.010</b>
<b>Provisiones</b>	14	<b>383.693</b>	<b>676.730</b>
<b>Otros pasivos no financieros</b>	11	<b>6.484.813</b>	<b>5.353.512</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>327.846.785</b>	<b>180.517.727</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	15	1.500.000	1.500.000
Aportes no capitalizados		-	88.676
Ajustes al capital		24.918.822	76.533.611
Ganancias reservadas		-	26.575.680
Resultados no asignados		-	(79.662.543)
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia		(4.201.275)	1.383.398
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>22.217.547</b>	<b>26.418.822</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a participaciones no controladoras</b>		<b>602.903</b>	<b>671.502</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>22.820.450</b>	<b>27.090.324</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO</b>		<b>350.667.235</b>	<b>207.608.051</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros 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 2 de marzo de 2022  
**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	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por intereses y ajustes (Anexo Q)	16	46.412.724	29.856.856
Egresos por intereses y ajustes (Anexo Q)	17	(46.273.749)	(29.957.560)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>138.975</b>	<b>(100.704)</b>
Ingresos por comisiones (Anexo Q)	16	6.575.934	9.239.840
Egresos por comisiones (Anexo Q)		(385.784)	(377.244)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>6.190.150</b>	<b>8.862.596</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Anexo Q)	18	15.063.059	15.110.187
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		1.775	-
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	19	(736.014)	(912.417)
Otros ingresos operativos	20	9.233.626	10.041.796
Cargo por incobrabilidad		(2.668.209)	(3.071.400)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>27.223.362</b>	<b>29.930.058</b>
Beneficios al personal	22	(10.734.657)	(10.301.681)
Gastos de administración	21	(5.482.649)	(6.308.886)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(1.080.908)	(1.270.463)
Otros gastos operativos	20	(11.971.981)	(9.302.355)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(2.046.833)</b>	<b>2.746.673</b>
Resultado por la posición monetaria neta		(2.306.359)	(56.220)
<b>Resultado antes de impuesto</b>		<b>(4.353.192)</b>	<b>2.690.453</b>
Impuesto a las ganancias	12	95.525	(1.225.396)
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO – (Pérdida) / Ganancia</b>		<b>(4.257.667)</b>	<b>1.465.057</b>
Resultado neto del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora		(4.201.275)	1.383.398
Resultado neto del ejercicio atribuible a participaciones no controladoras		(56.392)	81.659

**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 2 de marzo de 2022  
**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

<b>Resultado por acción</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>NUMERADOR</b>		
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	(4.201.275)	1.383.398
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora ajustada por el efecto de la dilución	(4.201.275)	1.383.398
<b>DENOMINADOR</b>		
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio	1.471.352	1.470.414
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio ajustado por el efecto de la dilución	1.471.352	1.470.414
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>(2,855)</b>	<b>0,941</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA</b>	<b>(2,855)</b>	<b>0,941</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros 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 2 de marzo de 2022  
**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 CONSOLIDADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2021

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 31/12/2021	Total PN participaciones no controladoras 31/12/2021	Total al 31/12/2021
	En circulación	A entregar	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones		Legal	Por pagos basados en acciones	Otras (*)				
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.470.685</b>	<b>29.315</b>	<b>834</b>	<b>87.842</b>	<b>76.533.611</b>	<b>6.384.405</b>	<b>1.149.902</b>	<b>19.041.373</b>	<b>(78.279.145)</b>	<b>26.418.822</b>	<b>671.502</b>	<b>27.090.324</b>
Absorción de resultados no asignados aprobado por Asamblea de Accionistas del 30/03/2021 (**)	-	-	(834)	(87.842)	(51.614.789)	(6.384.405)	(1.149.902)	(19.041.373)	78.279.145	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	1.525	(1.525)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.207)	(12.207)
Resultado neto del ejercicio - Pérdida	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.201.275)	(4.201.275)	(56.392)	(4.257.667)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>1.472.210</b>	<b>27.790</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.918.822</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.201.275)</b>	<b>22.217.547</b>	<b>602.903</b>	<b>22.820.450</b>

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

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

(\*\*) Ver nota 3.4.

**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 2 de marzo de 2022  
**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 CONSOLIDADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2020

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 31/12/2020	Total PN participaciones no controladoras 31/12/2020	Total al 31/12/2020
	En circulación	A entregar	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones		Legal	Por pagos basados en acciones	Otras (*)				
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.469.931</b>	<b>30.069</b>	<b>834</b>	<b>78.789</b>	<b>76.526.224</b>	<b>5.623.342</b>	<b>1.166.342</b>	<b>15.997.120</b>	<b>(75.857.227)</b>	<b>25.035.424</b>	<b>595.769</b>	<b>25.631.193</b>
Distribución de resultados no asignados aprobado por asamblea del 06/05/2020												
• Reserva legal	-	-	-	-	-	761.063	-	-	(761.063)	-	-	-
• Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	3.044.253	(3.044.253)	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	754	(754)	-	9.053	7.387	-	(16.440)	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos en subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.926)	(5.926)
Resultado neto del ejercicio - Ganancia	-	-	-	-	-	-	-	-	1.383.398	1.383.398	81.659	1.465.057
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>1.470.685</b>	<b>29.315</b>	<b>834</b>	<b>87.842</b>	<b>76.533.611</b>	<b>6.384.405</b>	<b>1.149.902</b>	<b>19.041.373</b>	<b>(78.279.145)</b>	<b>26.418.822</b>	<b>671.502</b>	<b>27.090.324</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros 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 2 de marzo de 2022  
**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	31/12/2021	31/12/2020
<b>Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.353.192)</b>	<b>2.690.453</b>
Resultado por la posición monetaria neta	2.306.359	56.221
<b><u>Ajustes para obtener los flujos provenientes de actividades operativas</u></b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	1.080.908	1.270.464
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	2.536.368	2.765.371
Cargos por provisiones, neto de provisiones desafectadas	331.497	280.522
Resultados netos por intereses	(138.975)	100.705
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(14.998.119)	(15.086.746)
Utilidad en venta de activos fijos / cambios en valor razonable de propiedades de inversión y activos no corrientes mantenidos para la venta	2.108.303	95.342
<b><u>Aumentos netos /(Disminuciones netas) provenientes de activos operativos</u></b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	24.449.363	(20.271.031)
Instrumentos derivados	(280.748)	(5.487)
Operaciones de pase	(137.971.727)	(24.184.659)
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	34	9
Sector financiero	289.582	(53.445)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	13.198.025	11.287.868
Otros títulos de deuda	(17.823.444)	759.670
Activos financieros entregados en garantía	(2.814.940)	2.471.671
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(180.509)	230.658
Otros activos	(2.158.191)	(4.161.222)
<b><u>Aumentos netos /(Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u></b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	60.990.033	8.529.013
Sector financiero	(435)	856
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	82.191.664	53.452.944
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	533.000	(823.879)
Instrumentos derivados	(26.008)	14.105
Operaciones de pase	22.467	(1.701.379)
Otros pasivos	(682.218)	1.169.251
Pagos por impuesto a las ganancias	(114.403)	(132.850)
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</b>	<b>8.494.694</b>	<b>18.754.425</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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	31/12/2021	31/12/2020
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PPE, activos intangibles y otros activos	(299.093)	(293.225)
<b>Cobros</b>		
Venta de PPE y otros activos	27.553	388.189
<b>Total de los flujos (utilizados en) / provenientes de actividades de inversión</b>	<b>(271.540)</b>	<b>94.964</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Dividendos	(12.208)	(5.885)
Obligaciones negociables no subordinadas	(7.508.377)	(41.008.342)
Financiamientos en entidades financieras locales	(5.499.906)	(37.666.620)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(650.720)	(832.906)
<b>Cobros</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas	1.210.000	7.733.949
Financiamientos en entidades financieras locales	4.893.400	37.660.962
<b>Total de los flujos utilizados en actividades de financiación</b>	<b>(7.567.811)</b>	<b>(34.118.842)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>1.289.515</b>	<b>7.634.398</b>
<b>Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo</b>	<b>(4.094.066)</b>	<b>(10.081.645)</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Disminución neta del ejercicio	(2.149.208)	(17.716.700)
Efectivo al inicio del ejercicio	20.260.577	37.977.277
Efectivo al cierre del ejercicio	18.111.369	20.260.577

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros 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 2 de marzo de 2022  
**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 consolidados al y por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 y posteriormente al 31 de diciembre de 2022 según Decreto N° 12/2022 del 11 de enero de 2022...

**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 2 de marzo de 2022  
**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

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 (Ver Nota 12).

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 1° de diciembre de 2021 en las bolsas y mercados del país.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo registra instrumentos de deuda del sector público afectados por estas medidas por 5.089.644.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° CLXIX F° 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 requería conformidad previa para el acceso al mercado de cambios en relación con el giro de utilidades y dividendos, pago de servicios a empresas vinculadas del exterior, y la precancelación de deudas financieras (capital e intereses) con más de tres días hábiles antes al vencimiento. La Comunicación "A" 6856 publicada por el BCRA el 30 de diciembre de 2019 estableció que estas disposiciones se mantienen vigentes a partir del 31 de diciembre de 2019. Distintas disposiciones del BCRA establecieron nuevas restricciones en materia de acceso al mercado cambiario a la fecha de los presentes estados financieros. Al respecto, la Comunicación "A" 7405 de fecha 25 de noviembre de 2021 estableció que con vigencia a partir del 1° de diciembre de 2021 la posición de contado prevista en las normas sobre "Posición total neta en moneda extranjera" no puede superar el importe equivalente al 0% de la Responsabilidad Patrimonial contable del mes anterior al que corresponda.

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

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

sanitario, que rigieron hasta el 31 de diciembre de 2021 inclusive y fueron extendidas al 31 de diciembre de 2022 según Decreto N° 867/2021 del 24 de diciembre de 2021.

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 con vigencia en forma gradual hasta el 31 de mayo de 2021;
- 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,

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

- 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, mientras que la Comunicación "A" 7427 del 23 de diciembre de 2021 dispuso con vigencia a partir del 1° de enero de 2022 y hasta el 31 de diciembre de 2022 que las entidades financieras podrán distribuir dividendos hasta el 20% del importe que hubiera correspondido de aplicarse la normativa actual vigente en la materia. A partir de esa fecha, aquellas entidades que cuenten con la respectiva autorización del BCRA deberán realizar esa distribución en 12 cuotas iguales, mensuales y consecutivas.

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 31 de diciembre 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 descritas 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 consolidados han sido aprobados en reunión virtual por Directorio con fecha 2 de marzo de 2022.

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

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

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

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con la normativa del BCRA que establecen que las entidades bajo su supervisión presenten estados financieros preparados de acuerdo 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 Grupo por 1.516.006 y 526.033 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente;
- la postergación hasta el 1 de enero de 2023 de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", para las Entidades Financieras del Grupo "C" que no sean sucursales o subsidiarias de bancos del exterior calificados como sistémicamente importantes, tal como es el caso de BACS, de acuerdo con la Comunicación "A" 7427. De no haber existido la postergación establecida por el BCRA en dicha comunicación, se hubiera registrado un incremento en el patrimonio neto del Grupo por 4.653 y 17.687 al 31 de diciembre de 2021 y 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 491.070 y 656.838 al 31 de diciembre de 2021 y 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 31 de diciembre de 2021, ha sido valuado de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021, por la cual instruyó interrumpir las revaluaciones periódicas proyectadas del inmueble desde junio de 2021 (inclusive) en adelante. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un aumento en el patrimonio neto del Grupo por 969.362 al 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fin de aplicar la NIC 29 al Estado de situación financiera 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 subsiguientes, 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 2 de marzo de 2022

**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 consolidado y al estado de flujos de efectivo, el Grupo aplicó la siguiente metodología y criterios:

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

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

La información comparativa fue reexpresada en términos de unidad de medida corriente al 31 de diciembre de 2021.

### **3.3. Empresa en marcha**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que el Grupo siga operando normalmente como empresa en marcha.

### **3.4. 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.

### **3.5. Información comparativa**

La información contenida en los presentes estados financieros consolidados y en las notas referidas al 31 de diciembre de 2020 que se encontraba elaborada con las normas en vigor en el ejercicio 2020 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al 31 de diciembre de 2021.

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

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

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:

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

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

**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, es decir que 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 considera que la adopción de estas modificaciones no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

**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 considera que la adopción de estas modificaciones no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

**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 se reconocen en resultados. Esta norma es efectiva a partir del 1 de enero de 2022. El Grupo considera que la adopción de estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros.

**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. La modificación 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 considera que la adopción de estas modificaciones no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

**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 considera que la adopción de esta modificación no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

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

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

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

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

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 2 de marzo de 2022  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

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

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

### 3.7. Consolidación

Subsidiarias son aquellas entidades (o participadas), incluidas las entidades estructuradas, en las que el Grupo posee control porque (i) tiene el poder para dirigir actividades relevantes de la participada, que afectan significativamente sus rendimientos, (ii) tiene exposición, o derechos, a rendimientos variables por su participación en la participada, y (iii) tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar el monto de los rendimientos del inversor. La existencia y el efecto de los derechos sustantivos, incluidos los derechos sustantivos de voto potencial, se tienen en cuenta al evaluar si el Grupo tiene poder sobre otra entidad. Para que un derecho sea sustantivo, el titular debe tener la capacidad práctica de ejercer ese derecho cuando sea necesario tomar decisiones sobre la dirección de las actividades relevantes de la entidad. El Grupo puede tener control sobre una entidad, incluso cuando tenga menos de la mayoría de los derechos de voto.

Asimismo, los derechos protectores de otros inversores, como los que se relacionan con cambios sustantivos en las actividades de la participada o se aplican solo en circunstancias excepcionales, no impiden que el Grupo tenga poder sobre una participada. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control al Grupo, dejándose de consolidar a partir de la fecha en que cesa el control.

Se detallan en el siguiente cuadro las entidades controladas y subsidiarias que se consolidan:

Sociedad	Actividad Principal	Fecha de cierre	PARTICIPACIÓN PORCENTUAL			
			31/12/2021		31/12/2020	
			Directa	Directa más indirecta	Directa	Directa más indirecta
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (a)	Entidad Financiera.	31-Dic	62,28%	62,28%	62,28%	62,28%
BHN Sociedad de Inversión S.A. (b)	Inversión en sociedades dedicadas a la actividad de seguros, o de cualquier naturaleza.	31-Dic	99,99%	100,00%	99,99%	100,00%
Fid. Fciers CHA series IX a XIV	Fondo Fiduciario	31-Dic	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Todas las sociedades se encuentran radicadas en Argentina y el peso es su moneda local y funcional.

- (a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, BACS consolida sus estados financieros con: BACS Administradora de Activos S.A. S.G.F.C.I. y posee el 0,01% de BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima.
- (b) BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima posee el 99,99% de BHN Vida S.A. y BHN Seguros Generales S.A..

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

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

A los fines de la consolidación se utilizaron estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 de las subsidiarias, que abarcan igual período de tiempo respecto de los estados financieros del Banco. Los mismos han sido ajustados con la finalidad de que dichos estados financieros presenten idénticos criterios a los aplicados por el Banco para la elaboración del estado financiero consolidados. Estos ajustes y conciliaciones han sido sujetos a mecanismos de monitoreo y de confirmación gerencial que contemplan todas las partidas significativas con tratamiento diferente en las normas utilizadas correspondiendo principalmente las mismas a impuesto diferido, contabilización de arrendamientos y reserva de seguros.

Se eliminaron de los estados financieros consolidados los créditos y deudas y los resultados originados por operaciones entre miembros del Grupo no trascendidos a terceros.

La participación no controladora es aquella parte de los resultados netos y del patrimonio de una subsidiaria atribuible a participaciones que no son propiedad, en forma directa o indirecta, del Banco. La participación no controladora forma un componente separado del patrimonio del Grupo.

### **3.8. Transacciones con las participaciones no controladoras**

El Grupo aplica la política de tratar las transacciones con las participaciones no controladoras como si fueran transacciones con accionistas del Grupo. En el caso de adquisiciones de participaciones no controladoras, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor de libros de los activos netos adquiridos de la subsidiaria se reconoce en el patrimonio. Las ganancias y pérdidas por ventas de participación, mientras se mantenga el control, también se reconocen en el patrimonio. Las participaciones no controladoras forman un componente separado del patrimonio y resultados del Grupo.

### **3.9. Información por segmentos**

Un segmento operativo es un componente de una entidad que (a) desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos (incluyendo ingresos y gastos relacionados con transacciones con otros componentes de la misma entidad), (b) cuyo resultado operativo es regularmente revisado por la Gerencia para tomar decisiones acerca de los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su desempeño y (c) para los que la información financiera confidencial está disponible.

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a:

- (i) Personal clave de la gerencia, quien constituye la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas y responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos; y
- (ii) El Directorio, que es quien toma las decisiones estratégicas del Grupo.

### **3.10. Moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas son medidas al cierre. Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre, se reconocen en el estado de resultados integral, en el rubro "Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera", excepto, cuando son diferidos en el patrimonio por transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo, si ello fuera aplicable.

Los saldos son valuados al tipo de cambio de referencia del dólar estadounidense definido por el BCRA, vigente al cierre de las operaciones del último día hábil de cada mes.

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

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

En el caso de tratarse de monedas extranjeras distintas de dólar estadounidense, se han convertido a esta moneda utilizando los tipos de pase informados por el BCRA.

### **3.11. Efectivo y depósitos en bancos**

El rubro efectivo y depósitos en bancos incluye el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos..

### **3.12. Instrumentos financieros**

#### Reconocimiento Inicial

El Grupo reconoce un activo o pasivo financiero en sus estados financieros consolidados, según corresponda, cuando se haga parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero en cuestión.

Las compras y ventas de instrumentos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo generalmente establecido por regulaciones o condiciones de mercado, son reconocidas en la fecha de negociación de la operación en que el Grupo, se compromete a la compra o venta del activo.

Estos instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción incrementales y directamente atribuibles.

Cuando el valor razonable difiera del precio de la transacción, el Grupo reconoce la diferencia de la siguiente manera:

- Cuando el valor razonable sea acorde al valor del mercado del activo o pasivo financiero o se encuentre basado en una técnica de valoración que utilice solamente valores de mercado, la diferencia entre el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial y el precio de transacción se reconoce como ganancia o pérdida según corresponda.
- En los demás casos, la diferencia se ve diferida como una ganancia o pérdida solo en la medida en que surja de un cambio en un factor (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado tendrían en cuenta al determinar el precio del activo o pasivo.

#### Activos financieros

##### a - Instrumentos de deuda

El Grupo considera como instrumentos de deuda a aquellos que se consideran pasivos financieros para el emisor, tales como préstamos, títulos públicos y privados, bonos y cuentas por cobrar de clientes en arreglos sin recursos.

#### Clasificación

Conforme lo establecido por la NIIF 9, el Grupo clasifica los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados, sobre la base:

- a) Del modelo de negocio del Grupo para gestionar los activos financieros; y
- b) De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero

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

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

### Modelo de Negocio

El modelo de negocio se refiere al modo en que el Grupo gestiona un conjunto de activos financieros para lograr un objetivo de negocio concreto. Representa la forma en la cual el Grupo mantiene los instrumentos para la generación de fondos.

Los modelos de negocio que puede seguir el grupo son los siguientes:

- Mantener los instrumentos hasta el vencimiento para obtener los flujos de fondos contractuales;
- Mantener los instrumentos en cartera para el cobro del flujo de fondos contractuales y, a su vez, venderlos en caso de ser conveniente; o
- Mantener los instrumentos para su negociación.

El modelo de negocio del Grupo no depende de las intenciones de la gerencia para un instrumento individual. Por consiguiente, esta condición no es un enfoque de clasificación instrumento por instrumento, sino que es determinado a partir de un nivel más alto de agregación.

El Grupo solo realiza la reclasificación de un instrumento cuando, y solo cuando, el modelo de negocio para la gestión de los activos se ve modificado.

### Características del flujo de fondos

El Grupo evalúa si el rendimiento del flujo de fondos de los instrumentos agrupados no es significativamente diferente de la contribución que recibiría por capital e intereses, caso contrario, deberán ser medidos a valor razonable con cambios en resultados.

En base a lo anteriormente mencionado, se distinguen tres categorías de activos financieros:

#### **i) Activos financieros a costo amortizado:**

Los activos financieros son medidos a costo amortizado cuando:

(a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y,

(b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Estos instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción incrementales y directamente atribuibles, y posteriormente se miden a costo amortizado.

El costo amortizado de un activo financiero es igual a su costo de adquisición menos su amortización acumulada más los intereses devengados (calculados de acuerdo al método de la tasa efectiva), neto de cualquier pérdida por deterioro de valor.

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

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

**ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral:**

Los activos financieros son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando:

(a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y

(b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del principal capital pendiente.

Estos instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción incrementales y directamente atribuibles, y posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas o reversiones por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio se reconocen en resultados. El resto de los cambios en el valor razonable se incluyen en otro resultado integral dentro de un componente separado del patrimonio. Al momento de su venta o disposición, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral se reclasifica del patrimonio al estado de resultados.

**iii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:**

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, comprenden:

- Instrumentos mantenidos para negociar;
- Instrumentos específicamente designados a valor razonable con cambios en resultados; e
- Instrumentos con términos contractuales que no representan flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Estos instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y cualquier cambio posterior en el valor razonable se reconoce en el estado de resultados.

El Grupo clasifica un instrumento financiero como mantenido para negociar si se lo adquiere principalmente con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo, o si forma parte de una cartera de instrumentos financieros que se administran conjuntamente y para los cuales hay evidencia de ganancias a corto plazo.

Adicionalmente los activos financieros pueden ser designados a valor razonable con cambios en resultados cuando al hacerlo, el Grupo elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento.

**b - Instrumentos del patrimonio**

Los instrumentos del patrimonio son aquellos contratos que pongan de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad, después de deducir todos sus pasivos.

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

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

Dichos instrumentos son valuados a valor razonable con cambios en resultados, excepto cuando la gerencia haya hecho uso, al momento del reconocimiento inicial, de la opción irrevocable de medirlos a valor razonable con cambio en otros resultados integrales. Este método solamente es aplicable cuando los instrumentos no sean mantenidos para negociar y los cambios en el valor razonable se reconcoen en Otros Resultados Integrales (ORI) sin posibilidad de reclasificación posterior a resultados. Los dividendos a cobrar que surgen de dicho instrumento, se reconocerán como resultado únicamente cuando se tenga el derecho a recibir el pago.

Activos Financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados: el grupo puede optar por hacer uso, al inicio, de la opción irrevocable de designar un activo a valor razonable con cambios en resultados si y solo si, al hacerlo, refleja más adecuadamente la información financiera porque:

- el Grupo elimina o reduce significativamente las inconsistencias de medición o reconocimiento que en caso contrario quedaría expuesto en la valuación;
- si los activos y pasivos financieros se gestionan y se evalúa su desempeño sobre una base de valor razonable de acuerdo con una estrategia de inversión o gestión de riesgos documentada; o
- un contrato principal contiene uno o más derivados implícitos.

#### Baja de Activos Financieros

El Grupo reconoce la baja de los activos financieros únicamente cuando cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

1. Expiren los derechos sobre los flujos de fondos del activo financiero; o
2. Se realice la transferencia del activo financiero de acuerdo a los requerimientos del punto 3.2.4 de la NIIF 9.

El Grupo da de baja los activos financieros que hayan sido transferidos únicamente cuando cumple con las siguientes características:

1. Ha transferido los derechos contractuales de recibir flujos de fondos futuros
2. Retiene los derechos contractuales de recibir flujos de fondos pero asume una obligación de recompra cuando se cumplan los tres requisitos siguientes:
  - a. el Grupo no está obligado a pagar ningún importe sin recibir los flujos por la transferencia del activo; y
  - b. el Grupo tiene prohibida la venta del activo financiero; y
  - c. el Grupo tiene que remitir los flujos de fondos a los cuales se ha comprometido

#### Pasivos financieros

##### Clasificación

El Grupo clasifica sus pasivos financieros, distintos de instrumentos financieros derivados, las garantías emitidas y los compromisos de préstamos como medidos a costo amortizado.

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable con cambios en resultados.

Las garantías financieras son contratos que requieren que el Grupo realice pagos especificados para reembolsar al tenedor por una pérdida en la que incurre debido a que un determinado deudor no cumple con sus obligaciones de pago en las condiciones contractuales de un instrumento de deuda.

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

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

La deuda que surge de las garantías financieras emitidas se reconoce inicialmente a su valor razonable. La deuda posteriormente se mide al mayor entre el monto amortizado y el valor presente de cualquier pago esperado para cancelar la deuda cuando se considere que dicho pago es probable.

#### Baja de pasivos financieros

El Grupo únicamente da de baja los pasivos financieros cuando se hayan extinguido; esto es cuando haya sido cancelado, pagado o expirado el contrato.

#### **3.13. Instrumentos financieros derivados**

Los instrumentos financieros derivados se registran a su valor razonable. Todos los instrumentos derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo, en relación al precio pactado. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados se incluyen en el resultado del ejercicio.

El Grupo no aplica contabilidad de cobertura.

#### **3.14. Operaciones de Pase**

##### Pases Activos

De acuerdo con los principios de baja en cuentas de la NIIF 9, estas operaciones se consideran como financiaciones con garantía, por no haberse transferido el riesgo a la contraparte.

Las financiaciones otorgadas instrumentadas mediante pases activos se registran en las cuentas de “Operaciones de Pase”, clasificándolas según quien sea la contraparte en deudores financieros, BCRA y no financieros y atendiendo el activo recibido en garantía. Al cierre de cada mes, los intereses devengados a cobrar se imputan en la cuenta “Operaciones de Pase” con contrapartida en “Ingresos por Intereses”.

Los activos subyacentes recibidos por las operaciones de pases activos se registrarán en Partidas Fuera de Balance. En estas cuentas se muestran al cierre de cada mes los valores nominales de las operaciones vigentes medidos a valor razonable, y convertidos a su equivalente en pesos, de corresponder. Los activos recibidos que hayan sido vendidos por la entidad no son deducidos, sino que se dan de baja solo al finalizar la operación de pase, registrándose un pasivo en especie por la obligación de entregar el título vendido.

##### Pases Pasivos

Las financiaciones recibidas instrumentadas mediante pases pasivos se registran en las cuentas “Operaciones de Pase”, clasificándolas según quien sea la contraparte en acreedores financieros, BCRA y no financieros y atendiendo el activo entregado en garantía.

En estas operaciones, cuando el receptor del activo subyacente obtiene el derecho a venderlo o darlo en garantía, éste se reclasifica a las cuentas “Activos financieros entregados en garantía”. A fin de cada mes, estos activos se miden de acuerdo con la categoría que poseían antes de la operación de pase, y los resultados se registran en las cuentas que correspondan según el tipo de activo.

Al cierre de cada mes, los intereses devengados a pagar se imputan en la cuenta “Operaciones de Pase” con contrapartida en “Egresos por Intereses”.

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

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

### 3.15. Pérdidas por deterioro de préstamos y anticipos

El Grupo evalúa las pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre una base prospectiva del riesgo de crédito asociadas con los activos financieros medidos a costo amortizado, a los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, a cuentas por cobrar por arrendamientos, así como a los compromisos y garantías otorgadas no medidas a valor razonable con excepción de los instrumentos de deuda del Sector Público no Financiero que transitoriamente quedan excluidos de las disposiciones de la NIIF 9.

Asimismo, el BCRA mediante la Comunicación "A" 7427 estableció la postergación de la aplicación del punto 5.5 de la NIIF 9 hasta el 1 de enero de 2023, para las Entidades Financieras del Grupo "C" que no sean sucursales o subsidiarias de bancos del exterior calificados como sistémicamente importantes, tal como es el caso de la sociedad controlada BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., por lo tanto las provisiones por incobrabilidad de BACS se determinan en función a las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" de la sección VIII de las normas de Liquidez y Solvencia del BCRA (LISOL), las cuales se detallan a continuación:

Sobre el total de las deudas de los clientes, deberán aplicarse las siguientes pautas mínimas de provisionamiento:

Cartera Comercial	Cartera de consumo o cartera comercial asimilable a consumo	Con garantías preferidas	Sin garantías preferidas
Situación normal	Situación normal	1%	1%
En observación	Riesgo bajo	3%	5%
En negociación o con acuerdos de refinanciación	N/A	6%	12%
Con problemas	Riesgo medio	12%	25%
Alto riesgo de insolvencia	Riesgo alto	25%	50%
Irrecuperable	Irrecuperable	50%	100%
Irrecuperable por disposición técnica	Irrecuperable por disposición técnica	100%	100%

Las mencionadas categorías de deudores se conforman como sigue:

- Cartera Comercial: Abarca todas las financiaciones excepto los créditos para consumo o vivienda y los créditos comerciales asimilables a consumo.
- Cartera comercial asimilable a consumo: incluye las financiaciones de naturaleza comercial de hasta el equivalente del valor de referencia del punto 3.7 de dicha norma.
- Cartera Consumo: Incluye las financiaciones excluidas en el punto anterior.

Por su parte, la situación asignada a cada deudor de la cartera comercial es determinada en base a la capacidad de repago del cliente y, solo en segundo lugar, en base a la liquidación de sus activos mientras que, para la cartera de consumo y asimilable a consumo, la situación asignada a cada deudor se realiza en base a los días de atraso en que ha incurrido el mismo.

Entre otras disposiciones particulares, BACS ha optado por la opción otorgada por el BCRA de interrumpir el devengamiento de intereses de aquellos clientes que presenten atrasos mayores a 90 días en lugar de provisionar el 100% de los mismos.

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

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

### **Pérdidas crediticias esperadas**

El Grupo evalúa con un enfoque prospectivo las pérdidas crediticias esperadas ("PCE") asociadas con los activos financieros medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, la exposición derivada de compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera con el alcance establecido por la Comunicación "A" 6847 del BCRA y sus modificaciones.

El Grupo mide las PCE de un instrumento financiero de forma que refleje:

- (a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles;
- (b) el valor temporal del dinero; y
- (c) la información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

La NIIF 9 describe un modelo de "tres etapas" para el deterioro basado en cambios en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial como se resume a continuación:

- Si, en la fecha de presentación, el riesgo de crédito de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, el Grupo lo clasificará en la "Etapa 1".
- Si se detecta un aumento significativo en el riesgo de crédito ("SICR" por sus siglas en inglés) desde que se identifica el reconocimiento inicial, el instrumento financiero se traslada a la "Etapa 2", pero aún no se considera que tiene un deterioro crediticio.
- Si el instrumento financiero tiene un deterioro crediticio (default) se traslada a la "Etapa 3".
- Para los instrumentos financieros en "Etapa 1" el Grupo mide las PCE a un importe igual a la porción de las pérdidas crediticias esperadas resultantes de los eventos de default posibles dentro de los próximos 12 meses. Los instrumentos financieros en "Etapa 2" y "Etapa 3" el Grupo mide las PCE resultantes de los eventos de default posible durante el tiempo de vida (Lifetime) del activo.
- Un concepto generalizado en la medición de PCE de acuerdo con la NIIF 9 es que debe considerar la información prospectiva.
- Activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados (POCI, por sus siglas en inglés) son aquellos activos financieros que se encuentran deteriorados en su reconocimiento inicial. Las PCE de este tipo de instrumentos financieros es siempre medida durante el tiempo de vida del activo (Etapa 3).
- Los activos financieros en "Etapa 1" y "Etapa 2" devengan la tasa de interés efectiva sobre su importe en libros bruto mientras que los activos financieros en "Etapa 3" devengan la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia desde el momento en que se trasladan a dicha etapa.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

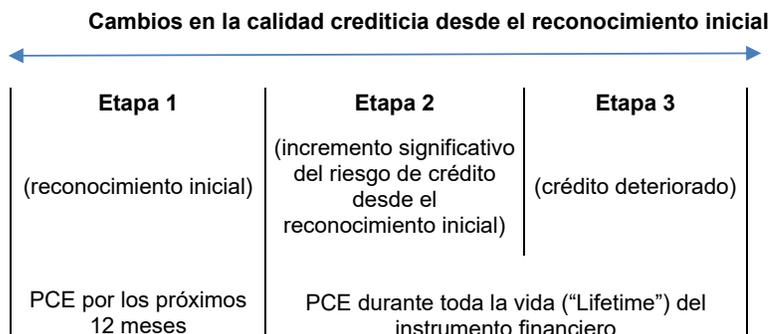
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

El siguiente esquema resume los requerimientos de deterioro bajo NIIF9 (para activos financieros que no sean activos con deterioro de valor crediticio comprados u originados):



Los juicios y supuestos clave adoptados por el Grupo para la medición de las PCE se describen a continuación:

Incremento significativo en el riesgo de crédito

Para determinar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, el Grupo realiza diferentes análisis ya sea se trate de clientes de banca minorista o de banca empresas (clientes de cartera comercial o comercial asimilable a consumo).

El análisis también se basa en la utilización de diferentes criterios según el producto del cual se trate. Por ejemplo para los productos más representativos de la cartera minorista -préstamos personales y tarjetas de crédito-, se considera que existe incremento significativo en el riesgo de crédito si el deudor verifica una o ambas de las siguientes condiciones:

- Los pagos contractuales se atrasan por más de 30 días, en base a la presunción refutable de la norma, la cual ha sido verificada en base al comportamiento histórico de la cartera del Grupo mediante el análisis de la evolución de operaciones que hayan alcanzado este estadio hacia situaciones de default.
- La pérdida esperada del producto se ha incrementado significativamente respecto al reconocimiento inicial, verificándose un incremento que supera los umbrales previamente definidos sobre las probabilidades de default correspondientes.

Para la definición de dichos umbrales, se ha implementado una metodología de estimación estadística a partir de información histórica del comportamiento de los créditos minoristas del Grupo. Esta metodología está basada en un análisis cuantitativo de la variación histórica de la probabilidad de incumplimiento (PD) de los créditos respecto al momento de originación, identificando aquellas combinaciones de umbrales absolutos y relativos por producto y segmento que representan un incremento significativo del riesgo, aún sin contar con días de mora en el momento de observación. Dichos umbrales se han establecido en línea con el modelo actual de PD y la segmentación de riesgo previamente definida para estos productos.

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

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

<b>Banda de PD correspondiente al reconocimiento inicial</b>	<b>Mínimo incremento en la PD correspondiente a la fecha de reporte tal que se considere significativa</b>
<b>Producto Tarjeta de crédito</b>	
<= 0,19%	161 bps
> 0,19% y < 0,6%	510 bps
> 0,6% y < 1,79%	1530 bps
> 1,79% y < 5,23%	4467 bps
> 5,23% y <= 5,43%	4638 bps
<b>Producto Préstamos Personales</b>	
<= 3%	1161 bps
> 3% y < 6%	2323 bps
> 6% y < 9%	3484 bps
> 9% y < 12%	4646 bps
> 12% y <= 15%	5807 bps
<b>Producto Préstamos Hipotecarios</b>	
<= 1%	1150 bps
> 1% y < 3%	3450 bps
> 3% y < 5%	5750 bps
> 5% y < 7%	8050 bps
> 7% y <= 8%	9200 bps

Respecto de la cartera comercial, se considera que existe incremento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales del deudor se atrasan más de 30 días, en base a la presunción refutable de la norma, la cual ha sido verificada en base al comportamiento histórico de la cartera del Grupo mediante el análisis de la evolución de operaciones que hayan alcanzado este estadio hacia situaciones de default.

En línea con los requerimientos de NIIF9, en la aplicación de dichos umbrales se compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento sobre la operación en la fecha de presentación con el de la fecha del reconocimiento inicial, debiendo superarse de manera simultánea tanto los umbrales absolutos como relativos definidos.

Sin perjuicio de lo anterior, en general, para las carteras minoristas y mayorista, el Grupo considera que un instrumento financiero ha experimentado un incremento significativo del riesgo de crédito cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días.

#### Base de evaluación individual y colectiva

Las PCE se estiman tanto de forma individual como colectivamente. El objetivo de la estimación individual del Grupo es estimar las pérdidas esperadas para riesgos significativos deteriorados o clasificados en Estado 2. En estos casos, el importe de las pérdidas crediticias se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo esperados descontados al tipo de interés efectivo de la operación y el valor en libros del instrumento.

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

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

Para la estimación colectiva de las PCE de la cartera minorista, los instrumentos se distribuyen en grupos de activos en base a sus características de riesgo. Las exposiciones dentro de cada grupo se segmentan en función de características similares del riesgo de crédito, indicativas de la capacidad de pago del deudor de acuerdo con sus condiciones contractuales. Las características de riesgo de crédito pueden considerar, entre otros, los siguientes factores:

- Tipo de operación,
- Scoring (calificación) de crédito del cliente,
- Tiempo en mora,
- Segmento dado por la antigüedad del activo financiero y/o modo de compra u originación del mismo.

La adecuada agrupación de los instrumentos financieros es monitoreada y revisada de forma periódica por el equipo de Gerenciamiento de Decisiones.

Para la estimación de las PCE de la cartera comercial la base de evaluación es realizada en forma individual para cada operación.

La cartera se encuentra segmentada en Cartera Pyme y Cartera Corporate, y cada segmento cuenta con sus propios parámetros Probabilidad de Default (PD) y Pérdida dado el Default (en adelante "LGD" por sus siglas en inglés), estimados de manera colectiva.

Las PD son asignadas a nivel cliente en función a su Rating Crediticio y el segmento al que el mismo pertenece. Mientras que el parámetro de LGD es asociado a la operación según el segmento y la calidad de la garantía.

La adecuada agrupación de los instrumentos financieros de la cartera comercial es monitoreada y revisada de forma periódica por el equipo de Riesgo de Crédito Banca Mayorista.

#### Definición de default y crédito deteriorado

El Grupo considera que los instrumentos financieros de la cartera minorista se encuentran en estado de default cuando existe mora por más de 90 días en los pagos contractuales a excepción de los productos de préstamos hipotecarios, en los cuales se considera que se encuentran en estado de default cuando existe mora por más de 180 días en los pagos contractuales.

Además de lo anterior, si una Refinanciación se origina sobre deuda de productos en Default, recibe tratamiento POCI y se la asigna a la Etapa 3, con PD=100% por toda la vida de la misma, independientemente de que ésta registre o no atraso.

A continuación se explican las razones por las que se refuta la presunción de default a partir de los 90 días de atraso que plantea la NIIF 9 para los préstamos hipotecarios.

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

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

El producto préstamos hipotecarios presenta una dinámica de morosidad diferenciada con respecto al resto de los instrumentos financieros. Esto se evidencia como resultado del análisis de transición entre tramos de mora para las operaciones del Grupo correspondientes a dicha cartera. A continuación, se presenta la matriz de transición para este producto en particular:

Año	# Obs.	Atraso t / Atraso t+1	0	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	+ de 180	Mejoran	Empeoran
Histórica	1,478,381	0	93.92%	6.05%	0.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	93.92%	6.08%
	184,823	1-30	41.32%	47.02%	11.63%	0.03%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	88.33%	11.67%
	26,962	31-60	20.40%	32.42%	20.01%	27.08%	0.09%	0.00%	0.00%	0.00%	72.83%	27.17%
	8,101	61-90	12.87%	15.65%	15.58%	13.43%	42.32%	0.12%	0.00%	0.02%	57.54%	42.46%
	3,775	91-120	7.42%	7.79%	6.68%	9.09%	9.88%	59.02%	0.11%	0.03%	40.85%	59.15%
	2,150	121-150	6.93%	5.16%	3.58%	4.05%	6.33%	6.33%	67.30%	0.33%	32.37%	67.63%
	955	151-180	4.92%	3.46%	2.51%	1.57%	5.03%	5.97%	5.76%	70.79%	29.21%	70.79%
	259,419	+ de 180	0.05%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.01%	99.91%	0.09%	99.91%

### Matriz de transición promedio para Préstamos Hipotecarios

Si bien a partir de +90 días de atraso se evidencia una mayor probabilidad de empeorar la situación con respecto a mejorarla, recién es en el tramo de +180 días de atraso cuando la probabilidad de empeorar la situación con respecto a mejorarla es realmente significativa

El Grupo considera que los instrumentos financieros de la cartera comercial se encuentran en estado de default cuando cumple uno o más de los siguientes criterios:

- Instrumentos financieros con mora a partir de 90 días en los pagos contractuales
- Derivación de la gestión del crédito a la Gerencia de Cobranzas (inicio de gestión de Recupero)
- Cesación de pagos (en el caso de títulos de deuda de la cartera de inversión)

Los criterios arriba mencionados son aplicados de manera consistente para todos los instrumentos financieros y son consistentes con la definición de default que utiliza el Grupo a efectos de su gestión del riesgo de crédito. Asimismo, dicha definición es aplicada consistentemente para modelar la PD, la Exposición a Default (en adelante "EAD" por sus siglas en inglés) y la LGD.

### Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas – Explicación de los inputs, supuestos y técnicas de estimación

Las PCE se miden en base a 12 meses o a lo largo de la vida del instrumento, dependiendo de si se ha producido un incremento significativo del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial o si un activo se considera con deterioro crediticio. Las PCE son el producto descontado de la PD, EAD y LGD, definidas de la siguiente manera:

- La PD representa la probabilidad de que un deudor no cumpla con su obligación financiera (según la "Definición de default y deterioro crediticio" expuesta más arriba), ya sea durante los próximos 12 meses o durante el tiempo de vida restante (Lifetime PD) del activo financiero.
- La EAD se basa en los montos que el Grupo espera que se adeuden al momento del default, durante los próximos 12 meses o durante el tiempo de vida restante del instrumento (Lifetime EAD). Por ejemplo, para un compromiso revolvente, el Grupo incluye el saldo actual dispuesto más cualquier monto adicional que se espera que se disponga hasta el límite contractual actual al momento del default, en caso de que ocurra.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

- La LGD representa la expectativa del Grupo respecto al monto de la pérdida en una exposición en estado de default. La LGD varía según el tipo de contraparte, el tipo y la antigüedad del reclamo y la disponibilidad de garantías u otro soporte de crédito. La LGD se expresa como un porcentaje de pérdida por unidad de EAD y se calcula sobre una base de 12 meses o a lo largo de la vida del instrumento, donde la LGD de 12 meses es el porcentaje de pérdida que se espera incurrir si el default ocurre en los próximos 12 meses y LGD de por vida es el porcentaje de pérdida que se espera incurrir si el default ocurre durante la vida restante del instrumento financiero.

La PCE se determina proyectando la PD, LGD y EAD para cada mes futuro y para cada exposición individual o segmento colectivo. Estos tres componentes se multiplican y se ajustan según la probabilidad de supervivencia (es decir, la exposición no se ha precancelado o ingresado en estado de default en un mes anterior). Esto calcula efectivamente una PCE para cada mes futuro, que luego se descuenta a la fecha de presentación y se agrega. La tasa de descuento utilizada en el cálculo de las PCE es la tasa de interés efectiva original o una aproximación de ésta.

La PD Lifetime se desarrolla aplicando un perfil de vencimiento sobre la PD actual a 12 meses. El perfil de vencimiento analiza cómo se desarrollan los defaults en una cartera desde el punto de reconocimiento inicial y a lo largo de la vida de los préstamos. El perfil de vencimiento se basa en datos históricos observados y se supone que es el mismo en todos los activos dentro de una cartera y una banda de calificación crediticia.

Las EAD de 12 meses y Lifetime se determinan en función del perfil de pago esperado, que varía según el tipo de producto:

- Para los productos no revolventes se basa en los pagos contractuales adeudados durante un período de 12 meses o Lifetime.
- Para los productos revolventes, la EAD se estima considerando el saldo dispuesto (límite consumido) y agregando un "factor de conversión de crédito" que permite calcular cuánto aumenta el saldo de deuda al momento de entrar en estado de default.

Las LGD de 12 meses y Lifetime se determinan en función de los factores que afectan las recuperaciones realizadas después del default, estableciéndose constantes a nivel del tipo de producto y la banda de días de atraso actual. Las LGD están influenciadas por la estrategia de cobranza, incluidas ventas y el precio de las deudas.

En el modelo utilizado en la Cartera Comercial la tasa de recupero es definida en función de la garantía/instrumento asociado a la operación (collateral). A los efectos de determinar la tasa de cobertura asociada a cada garantía, se han desarrollado tablas de tasas de recupero en función a la calidad de las mismas.

Ante el evento de que un cliente identificado como 'exposición relevante' de acuerdo a la Política de Gestión de Riesgos sea clasificado a etapas 2 o 3, el parámetro LGD podrá ser calculado individualmente utilizando información que se encuentre a disposición del Grupo al momento de realizar el análisis y le permita estimar la expectativa de cobro de las mismas.

El Grupo incluye información económica prospectiva en la determinación de las PD a 12 meses y Lifetime.

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

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

Información prospectiva considerada en los modelos de pérdidas crediticias esperadas

El modelo de PCE del Grupo incorpora información prospectiva de la macroeconomía para la determinación de las probabilidades de default. Para ello, el Grupo realizó análisis de regresión históricos e identificó las variables económicas clave que afectan el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para cada segmento de la cartera, entre las cuales se encuentran:

- PBI
- Inflación
- Tasa BADLAR
- Tasa de Política monetaria
- Cotización del dólar

Estas variables económicas y su impacto asociado sobre la PD varían según el segmento del que se trate. Los pronósticos de estas variables económicas (el "escenario económico base") son elaborados mensualmente por el equipo de Planeamiento estratégico y comercial del Grupo, brindando la mejor visión estimada de la economía en los próximos años. El impacto de estas variables en las probabilidades de default se ha determinado a partir de modelos de regresión econométricos calibrados con información propia del grupo. El proceso de revisión y recalibración de los modelos se realiza como mínimo una vez al año, pudiendo ser mayor si los resultados dejan de ajustarse al comportamiento de las carteras. El mismo abarca, la identificación de variables cuantitativas observables cuya magnitud absoluta, relativa o transformada, pueda explicar el comportamiento crediticio de los clientes de la entidad; la calibración de tantos modelos de regresión como posibles combinaciones de variables y, finalmente, la selección del modelo que posea el mejor poder predictivo sujeto al cumplimiento de requerimientos estadísticos mínimos que garanticen la robustez, así como también, la razonabilidad económica de las relaciones planteadas.

Además del escenario económico base, el equipo de Planeamiento estratégico y comercial del Grupo también elabora otros escenarios posibles junto con sus probabilidades de ocurrencia. El número de escenarios utilizados y sus atributos se establecen anualmente en función del análisis de los principales productos para asegurar que se captura el efecto de la linealidad entre el escenario económico futuro y las PCE asociadas. Las ponderaciones de escenarios se determinan mediante una combinación de análisis estadístico y juicio experto, teniendo en cuenta el rango de posibles resultados de los cuales cada escenario elegido es representativo. Al igual que con cualquier pronóstico económico, las proyecciones y las probabilidades de ocurrencia están sujetas a un alto grado de incertidumbre inherente y, por lo tanto, los resultados reales pueden ser significativamente diferentes a los proyectados.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, la PCE reconocidas en los estados financieros reflejaron el efecto de 3 escenarios posibles, capturando apropiadamente las no linealidades. El Grupo considera que estos pronósticos representan su mejor estimación de los posibles resultados y ha analizado los impactos no lineales y asimétricos dentro de las diferentes carteras del Grupo para establecer que los escenarios elegidos son representativos del rango de escenarios posibles. A continuación, se describen las variables macroeconómicas de los escenarios utilizados y sus ponderaciones:

Variable	Escenario	Δ 2021	Δ 2022
PBI <sup>1</sup>	Base	2,00%	2,00%
	Optimista	3,02%	3,02%
	Pesimista	-1,06%	-1,06%
Inflación <sup>2</sup>	Base	50,81%	43,69%
	Optimista	41,93%	36,18%
	Pesimista	60,21%	51,57%
Badlar <sup>3</sup>	Base	14,29%	-10,26%
	Optimista	3,62%	-13,43%
	Pesimista	37,79%	1,13%
Tasa política monetaria <sup>4</sup>	Base	13,16%	-9,30%
	Optimista	6,97%	-12,51%
	Pesimista	35,16%	2,20%
Tipo de Cambio <sup>5</sup>	Base	53,75%	42,77%
	Optimista	45,54%	38,40%
	Pesimista	61,95%	46,69%

Variaciones interanuales - Elaboración en base a datos históricos y proyecciones

	Base	Optimista	Pesimista
Ponderación	60%	20%	20%

### Análisis de sensibilidad

A continuación, se detallan los cambios en las PCE al 31 de diciembre de 2021 que resultarían de cambios razonablemente posibles en los parámetros:

PCE por Escenario	Cartera Total
Impacto Favorable	7.393.104
Impacto Intermedio	7.424.060
Impacto Alto	7.493.408

<sup>1</sup> Variación interanual metodología PBI

<sup>2</sup> IPC Indec Total Nacional Nivel General

<sup>3</sup> Badlar: Bcos Privados Serie Mensual BCRA

<sup>4</sup> Tasa de política monetaria: Tasa de LELIQ (promedio en n.a.)

<sup>5</sup> Tipo de Cambio Com. A3500 TCNPM

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

<b>Ratio Cobertura</b>	<b>Cartera Total</b>
Impacto Favorable	90,6%
Impacto Intermedio	91,0%
Impacto Alto	91,9%

Modificaciones de activos financieros

El Grupo en algunas ocasiones modifica los términos contractuales de las financiaciones otorgadas a los clientes debido a renegociaciones comerciales, o en el caso de préstamos en dificultades, con el fin de maximizar la recuperación.

Dichas actividades de reestructuración incluyen acuerdos de plazo de pago extendido, períodos de gracia y condonación de pagos. Las políticas y prácticas de reestructuración se basan en indicadores o criterios que, a juicio de la gerencia, indican que el pago probablemente continuará. Estas políticas se mantienen bajo revisión continua.

El riesgo de default de dichos activos después de la modificación se evalúa a la fecha de presentación y se compara con el riesgo según los términos originales en el reconocimiento inicial, cuando la modificación es sustancial, da como resultado la baja en balance del activo original y el reconocimiento del nuevo activo como un activo “refinanciado”. El Grupo monitorea el desempeño posterior de los activos refinanciados en forma separada del resto de los activos.

**3.16. Compensación de activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan informando el importe neto en el estado de situación financiera consolidado solo cuando existe un derecho exigible legalmente para compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidar en términos netos o realizar el activo y liquidar la responsabilidad simultáneamente.

**3.17. Arrendamientos**

Al inicio del contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el mismo otorga el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Grupo actuando como arrendatario

En la medición inicial, el Grupo reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se medirá al costo, que comprende los siguientes conceptos:

- el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- los costos directos iniciales; y
- los costos de restauración estimados.

Al inicio del contrato, el pasivo se mide al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descuentan usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, se utilizará la tasa incremental por préstamos del Grupo. Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo comprenden:

- pagos fijos (incluyendo los pagos en esencia fijos), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y

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

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

- pagos por penalizaciones derivadas de la terminación del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Posteriormente, el Grupo mide su activo por derecho de uso a su costo reexpresado (nota 3.2) menos depreciaciones acumuladas y deterioros acumulados (de existir). Las depreciaciones se calculan por el método de la línea recta, durante el plazo menor entre la vida útil y el período total del contrato de arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se registra a costo amortizado.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen en línea recta como un gasto con contrapartida en resultados. Los arrendamientos a corto plazo comprenden contratos de 12 meses o menos.

#### El Grupo actuando como arrendador

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio si el arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento el Grupo realiza una evaluación sobre si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo subyacente. Si es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de la evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores tales como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo. El Grupo aplica los requerimientos de baja y deterioro de la NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento.

El Grupo reconoce los pagos recibidos bajo un arrendamiento operativo en la línea "Otros ingresos operativos" del estado de resultados consolidado, sobre la base del método de la línea recta.

#### **3.18. Propiedad, planta y equipo**

Fueron valuados al costo reexpresado, siguiendo los lineamientos detallados en la nota 3.2., neto de las depreciaciones acumuladas y/o de las pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. El costo incluye las erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de estas partidas.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, si y solo si es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo, y su costo pueda ser medido razonablemente. El valor de libros del activo que se reemplaza se da de baja, amortizándose el nuevo activo por la cantidad de años de vida útil restante al momento de efectuarse la mejora.

Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados consolidado del ejercicio en que se incurren.

La depreciación de estos bienes es calculada por el método de línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. Los terrenos y obras en curso no se deprecian.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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 detalla la vida útil para cada uno de los ítems que componen el rubro propiedad, planta y equipo:

<b>Rubro</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
- Inmuebles	50
- Mobiliario e Instalaciones	10
- Máquinas y equipos	Máquinas: 5 Equipos: 3
- Vehículos	5
- Diversos	5

Los valores residuales de la propiedad, planta y equipo, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan y ajustan si fuera necesario, a la fecha de cierre de cada ejercicio o cuando existan indicios de desvalorización.

El valor de libros de la propiedad, planta y equipo se reduce inmediatamente a su importe recuperable cuando el importe en libros es superior al monto recuperable estimado.

Las ganancias y pérdidas por la venta de elementos de propiedad, planta y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor de libro del bien respectivo y se incluyen en el estado de resultado consolidado.

### **3.19. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión están constituidas por inmuebles (terrenos o edificios o parte de un edificio o ambos) mantenidos por el Grupo para obtener rentas o para apreciación de capital o ambos, más que para su uso en la producción de bienes y servicios o fines administrativos.

Son contabilizadas a su valor razonable, y los cambios en el valor razonable son reconocidos en otros ingresos o gastos operativos, según corresponda. Las propiedades de inversión no se deprecian. 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.

### **3.20. Activos intangibles**

#### **(a) Licencias**

Las licencias se miden a su costo reexpresado (Nota 3.2.) netos de las amortizaciones acumuladas y/o de las pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. Las amortizaciones se calculan por el método de la línea recta a lo largo del período de licencia que no supera 5 años.

#### **(b) Software**

Los costos de desarrollo, adquisición e implementación que son directamente atribuibles al diseño y pruebas de software identificables y únicos que controla el Grupo, se reconocen como activos y se miden a su costo reexpresado (Nota 3.2) netos de las amortizaciones acumuladas, calculadas aplicando el método de la línea recta durante sus vidas útiles estimadas, en un plazo que no excede de cinco años.

Los costos asociados con el mantenimiento de software se reconocen como gasto cuando se incurren.

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

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

### **3.21. Activos no corrientes disponibles para la venta**

Los activos, o grupos de activos no corrientes (activos con una vida superior a un año), clasificados como disponibles para la venta de acuerdo a lo establecido por la NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”, se exponen en forma separada del resto de los activos. Un activo no corriente se clasifica como disponible para la venta si su importe en libros se recuperará fundamentalmente por una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado, dentro del año siguiente a la fecha de clasificación y si cumple con las siguientes condiciones:

- 1) Estar disponibles para su venta inmediata en las condiciones actuales;
- 2) La gerencia debe estar comprometida por un plan para vender el activo y haber iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar el plan;
- 3) Negociarse activamente su venta a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual;
- 4) Se espera que la venta sea concertada dentro de un año desde su fecha de reclasificación;
- 5) Es poco probable que se realicen cambios significativos sobre el plan o que el mismo sea retirado.

Los activos, o grupos de activos, clasificados como disponibles para la venta, son medidos al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta al cierre. Los activos dentro de esta clasificación, no se depreciarán mientras estén clasificados como mantenidos para la venta, o mientras forme parte de un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenidos para la venta. No obstante, continuarán reconociéndose tanto los intereses como otros gastos atribuibles a los pasivos de un grupo de activos para su disposición que se haya clasificado como mantenidos para la venta.

Cuando un ítem de propiedad planta y equipo se clasifica como “activo no corrientes mantenidos para la venta” la depreciación se detiene.

En el caso particular del Edificio del Plata, ver nota 11.4.

### **3.22. Desvalorización de activos no financieros**

Los activos no financieros que tienen vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de desvalorización, o cuando exista cualquier indicio de deterioro del valor, lo que ocurra primero, mientras que los que tienen vida útil definida se someten a pruebas de desvalorización cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor de libros.

Para efectos de la prueba de desvalorización, los activos se agrupan al menor nivel en que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Si el saldo contable de un activo o unidad generadora de efectivo (UGE) es mayor que su valor recuperable, el activo (o UGE), el saldo contable se reduce a su valor recuperable y la diferencia se reconoce en resultados. El deterioro del valor llave de negocios no se reversa. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se reversa solo en la medida que el valor contable de los activos no exceda el que hubieran tenido de no haberse reconocido el deterioro.

### **3.23. Activos fiduciarios**

Los activos mantenidos por el Grupo en su rol de fiduciario, no se informan en el estado consolidado de situación financiera. Las comisiones recibidas de actividades fiduciarias se muestran en ingresos por comisiones.

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

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

### **3.24. Financiaciones recibidas del BCRA y otras Instituciones Financieras**

Los montos adeudados a otras entidades financieras son registrados en el momento en que el capital es adelantado al grupo económico por la entidad bancaria y se miden a su costo amortizado. En el caso que el grupo recompre la deuda propia, esta es eliminada de los estados financieros consolidados y la diferencia entre el valor residual del pasivo financiero y el monto pagado es reconocido como un ingreso o egreso financiero.

### **3.25. Provisiones y contingencias**

El grupo reconoce una provisión si:

- a- Posee una obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un suceso pasado;
- b- Es probable (es decir que existe una probabilidad de ocurrencia mayor al 50%) que el Grupo tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y
- c- Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Se entiende que el Grupo tiene una obligación implícita si como consecuencia de prácticas anteriores o políticas públicas el grupo ha asumido ciertas responsabilidades y ha creado expectativas válidas en terceros de que va a cumplir con esas obligaciones.

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.

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.

Las contingencias (aquella cuya probabilidad de ocurrencia es 50% o menor), no son reconocidas contablemente

### **3.26. Otros pasivos no financieros**

Los saldos con acreedores varios se reconocen cuando la contraparte ha cumplido con sus obligaciones comprometidas en el contrato y se valúan a costo amortizado.

El cálculo del pasivo del programa de fidelización de clientes se mide a su valor razonable estimado, considerando una tasa de redención esperada determinada sobre bases estadísticas considerando la información histórica disponible.

### **3.27. Obligaciones Negociables emitidas**

Las obligaciones negociables emitidas por el Grupo son medidas a Costo Amortizado. En el caso que el grupo compre obligaciones negociables propias, las mismas son eliminadas de los estados financieros consolidados y la diferencia entre el valor residual del pasivo financiero y el pago de las mismas es incluida en el Estado de Resultados como un ingreso por cancelación anticipada de deuda.

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

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

### **3.28. Capital Social y Ajustes de capital**

Las cuentas integrantes de este rubro han sido reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en la nota 3.2., excepto el rubro "Capital Social", el cual se ha mantenido por su valor nominal. El ajuste derivado de su reexpresión se incluye dentro de "Ajustes de capital".

Las acciones ordinarias se clasifican en el patrimonio neto y se mantienen registradas a su valor nominal.

### **3.29. Ganancias Reservadas**

Conforme a las regulaciones establecidas por el BCRA, corresponde asignar a reserva legal el 20% de las utilidades del ejercicio netas de los eventuales ajustes de ejercicios anteriores, en caso de corresponder. No obstante ello, para la distribución de utilidades las entidades deberán regirse por lo estipulado por el BCRA en el texto ordenado sobre distribución de resultados las Entidades Financieras según lo detallado en nota 28.7 "Restricciones para la distribución de utilidades".

### **3.30. Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas del Grupo y sus subsidiarias se reconoce como pasivo en los estados financieros consolidados en el ejercicio en el que los dividendos se aprueban por la Asamblea de accionistas del Grupo, en caso que no se requiera la autorización del BCRA para la distribución.

### **3.31. Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos y egresos financieros son registrados para todos los instrumentos de deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva, por el cual se difieren todos los resultados positivos o negativos que son parte integral de la tasa efectiva de la operación.

Los resultados que se incluyen dentro de la tasa efectiva incluyen erogaciones o ingresos relacionados con la originación o adquisición de un activo o pasivo financiero, como por ejemplo compensaciones recibidas por el análisis de la condición financiera del cliente, negociación de los términos del instrumento, la preparación y procesamiento de los documentos necesario para concertar la transacción y las compensaciones recibidas por el otorgamiento de acuerdos de crédito que se espera sean utilizados por el cliente.

Las comisiones que el Grupo percibe por la originación de préstamos sindicados no forma parte de la tasa efectiva del producto, y son reconocidas en el Estado de Resultados en el momento en que el servicio es prestado, siempre y cuando el grupo no retenga parte del mismo o esta sea mantenida en iguales condiciones que el resto de los participantes. Tampoco forman parte de la tasa efectiva las comisiones percibidas por el Grupo por las negociaciones en las transacciones de un tercero, siendo estas reconocidas en el momento en que se perfeccionan la mismas.

El Banco cuenta con un programa de fidelización de clientes que consiste en la acumulación de puntos relacionados con el consumo de tarjetas de crédito y débito, que el cliente puede canjear por productos. El Banco reconoce el cargo de este programa de fidelización como un menor ingreso por comisiones, debido a que considera al mismo como un componente de dicho ingreso. La obligación por el programa de fidelización se determina a su valor razonable a cada fecha de cierre y se reconoce en Otros pasivos no financieros.

El Banco estima el valor razonable de los puntos otorgados a los clientes mediante la aplicación de técnicas estadísticas. Los datos de los que se nutren los modelos incluyen supuestos acerca de los porcentajes de canje, la combinación de productos que estarán disponibles para el canje en el futuro y las preferencias de los clientes.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

### **3.32. Capitalización de costos financieros**

Los costos financieros que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción prolongada de un activo forman parte del costo del mismo. De acuerdo a la NIC 23, los costos financieros abarcan las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren como ajustes de los costos de intereses. Los demás costos financieros se imputan al resultado del ejercicio en que se devengan de acuerdo al método de la tasa efectiva.

El grupo capitaliza primero aquellos costos financieros que, siendo atribuible a los denominados activos calificados, no hubiesen sido incurridos de no existir los mismos. Los costos financieros comienzan a capitalizarse en el momento que se cumplen las siguientes condiciones:

- a- El grupo incurre en gastos para el activo calificado;
- b- El grupo incurre en costos financieros; y
- c- Se llevan a cabo actividades necesarias para dejar el activo en condiciones de ser usado o vendido, según corresponda.

Para la asignación de costos financieros a los activos calificados, pero no hayan sido financiados específicamente, se procederá de la siguiente manera:

- a- del total de deudas se excluirán las que guarden una identificación específica con los activos financiados específicamente y cuyos costos financieros ya hayan sido asignados por dicho motivo;
- b- se calculará una tasa promedio mensual de los costos financieros correspondientes a las deudas indicadas en el inciso precedente;
- c- se determinarán los montos promedios mensuales de los activos que se encuentren en producción, construcción, montaje o terminación, excluidos aquellos que hayan recibido costos financieros por haber contado con financiación específica; y
- d- se aplicará a las mediciones contables de los activos determinados en el inciso c, la tasa de capitalización indicada en el inciso b.

### **3.33. Beneficios a empleados**

Los beneficios a empleados a corto plazo se reconocen en resultados cuando el empleado presta el servicio relacionado. Se reconoce una provisión si el Grupo tiene la obligación legal o implícita, como resultado de servicios pasados provistos por el empleado, de abonar un monto que puede ser estimado de manera confiable.

Las obligaciones por aportes a planes de aportes definidos se reconocen en resultados a medida que el empleado presta el servicio relacionado y se expone como Cargas sociales.

Los beneficios por terminación del empleo se reconocen cuando el Grupo no puede retirar la oferta relacionada con tales beneficios.

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

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

### **3.34. Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta**

#### **Impuesto a las ganancias**

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado consolidado, excepto cuando se trata de partidas que deban ser reconocidas directamente en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El cargo por impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de las leyes impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera en Argentina. El Grupo evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

El impuesto a las ganancias diferido reconoce el efecto fiscal de las diferencias temporarias entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores contables. El impuesto diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando el activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se pague.

Se reconoce un pasivo por impuesto diferido por el efecto fiscal de todas las diferencias temporarias gravables.

Se reconoce un activo por impuesto diferido por el efecto fiscal de las diferencias temporarias deducibles y los quebrantos no prescriptos, en la medida que resulte probable que se disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales puedan ser utilizadas.

El Grupo reconoce un pasivo por impuesto diferido en el caso de diferencias temporales impositivas relacionadas con las inversiones en subsidiarias y en afiliadas, excepto que se den las dos condiciones siguientes:

- (i) el Grupo controla la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales;
- (ii) es probable que dicha diferencia temporal no se revierta en un momento previsible en el futuro.

Los saldos de impuestos a las ganancias diferidos de activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando se relacionen con la misma autoridad fiscal del Grupo o de las distintas subsidiarias en donde exista intención y posibilidad de liquidar los saldos impositivos sobre bases netas.

#### **Impuesto a la ganancia mínima presunta**

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, inclusive, el Grupo determinó el impuesto a la ganancia mínima presunta aplicando la tasa vigente del 1% sobre los activos computables a la fecha de cada cierre. La ley del impuesto preveía para el caso de entidades regidas por la Ley de Entidades Financieras que las mismas deberán considerar como base imponible del gravamen el 20% de sus activos gravados previa deducción de aquellos definidos como no computables. Este impuesto era complementario del impuesto a las ganancias. La obligación fiscal del Grupo coincidía con el mayor de ambos impuestos. Sin embargo, si el impuesto a la ganancia mínima presunta excedía en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podría computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes. Conforme el artículo 76 de la Ley N° 27.260, se derogó el impuesto a la ganancia mínima presunta, para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

El crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta expuesto bajo el rubro "Activos por impuestos a las ganancias corrientes", es la porción que el Grupo estima podrá ser compensada con el impuesto a las ganancias en exceso del impuesto a la ganancia mínima presunta a ser generada dentro de los próximos ejercicios fiscales.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

### 3.35. Activos y Pasivos derivados de contratos de seguros

La valuación y registración de los activos y pasivos relacionados con contratos de seguro del Grupo, se realiza de conformidad con los criterios de la NIIF 4 “Contratos de seguro”.

#### Contratos de seguro

Los contratos de seguro son aquellos contratos en los que el Grupo (la aseguradora) ha aceptado un riesgo de seguro de otra parte (el asegurado) al acordar compensar al asegurado si un evento futuro incierto especificado (el evento asegurado) afecta adversamente al asegurado. Una vez que un contrato ha sido clasificado como un contrato de seguro, sigue siendo un contrato de seguro para el resto de su vida útil, incluso si el riesgo del seguro se reduce significativamente durante este período, a menos que todos los derechos y obligaciones se extingan o expiren. Los contratos de seguro ofrecidos por el Grupo incluyen seguros patrimoniales que cubren incendio, seguros combinados familiares, robo y riesgos similares, daños patrimoniales, accidentes personales, seguros de vida colectivo, entre otros riesgos. Las primas totales se reconocen como ingresos durante el período del contrato, que también es el período de cobertura y riesgo. El valor en libros de las cuentas por cobrar del seguro se revisa por deterioro siempre que eventos o circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. La pérdida por deterioro se registra en el estado de resultados.

#### Reaseguradores y coaseguradores

El Grupo mitiga el riesgo para alguno de sus negocios de seguro a través de contratos de coaseguro o reaseguro activo y pasivo en otras compañías. En el caso del coaseguro la compañía se asocia con otra compañía para cubrir un riesgo asumiendo solo un porcentaje del mismo y por ende, también de la prima. En el reaseguro pasivo se transfiere el riesgo a otra compañía de seguro tanto de forma proporcional (como un porcentaje del riesgo) como no proporcional (se cubre el exceso de pérdida por sobre un límite determinado). Los acuerdos de reaseguro cedidos no eximen al Grupo de sus obligaciones con los asegurados, por lo tanto, ante un evento de siniestro, se reconoce el pasivo con el asegurado y el activo con la reaseguradora.

#### Deuda con asegurados

Las reservas de siniestros de seguros representan deudas con asegurados por siniestros denunciados a la compañía de seguros y una estimación de los siniestros que ya fueron incurridos pero que a la fecha aún no han sido informados a la compañía (IBNR, por sus siglas en inglés). Los siniestros reportados se ajustan sobre la base de informes técnicos recibidos de actuarios independientes.

#### Deudas con productores

Representan pasivos con agentes institorios originados en las comisiones por las operaciones de seguro que los mismos originan para las compañías del Grupo. También se incluyen los saldos de las cuentas corrientes con dichos entes.

#### Compromisos técnicos

Las reservas técnicas comprenden las reservas para obligaciones de beneficios futuros en virtud de sus pólizas de seguro de vida y accidentes. También se incluyen las reservas de primas no devengadas de los seguros patrimoniales mencionadas anteriormente.

El Grupo evalúa, al final del periodo sobre el que se informa, la adecuación de los pasivos por seguros que haya reconocido, utilizando las estimaciones actuales de los flujos de efectivo futuros procedentes de sus contratos de seguro. Si la evaluación mostrase que el importe en libros de sus pasivos por contratos de seguro (menos los costos de adquisición diferidos no es adecuado, considerando los flujos de efectivo futuros estimados, el importe total de la deficiencia se reconocerá en resultados. El Grupo realiza anualmente el análisis de suficiencia de pasivos requerido por la NIIF 4.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

### **3.36. Resultado por Acción**

El resultado por acción básico es determinado por el cociente entre el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios del Grupo, por el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el presente ejercicio.

Por su parte, el resultado por acción diluido es el que surge de ajustar tanto el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas como el promedio de acciones ordinarias en circulación, por los efectos de la potencial conversión en instrumentos de patrimonio de todas aquellas obligaciones con opción que al cierre de ejercicio mantenga el grupo.

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo no mantiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la ganancia básica y la diluida por acción es la misma.

## **4. ÁREAS DE MAYOR JUICIO PROFESIONAL Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS**

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

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

### **4.1. Juicios**

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

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

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

- Nota 6 – 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 11.3 y 11.4 – Propiedades de inversión y Activos no corrientes mantenidos para la venta, en lo relacionado con la determinación de sus valores razonables
- Nota 12 – 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 14 – Provisiones, en especial en lo relacionado con la determinación de la provisión para juicios.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se detallan a continuación los componentes del efectivo:

	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo	4.955.950	4.912.373
Entidades financieras y corresponsales	13.155.419	15.348.204
<b>Total de Efectivo</b>	<b>18.111.369</b>	<b>20.260.577</b>

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Saldo al 31/12/2020	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo	Saldo al 31/12/2021
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	29.413.488	1.210.000	(7.508.377)	(2.782.151)	20.332.960
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	127.670	4.893.400	(5.499.906)	765.752	286.916
<b>Total</b>	<b>29.541.158</b>	<b>6.103.400</b>	<b>(13.008.283)</b>	<b>(2.016.399)</b>	<b>20.619.876</b>

	Saldo al 31/12/2019	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo	Saldo al 31/12/2020
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	59.666.569	7.733.949	(41.008.342)	3.021.312	29.413.488
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	312.182	37.660.962	(37.666.620)	(178.854)	127.670
<b>Total</b>	<b>59.978.751</b>	<b>45.394.911</b>	<b>(78.674.962)</b>	<b>2.842.458</b>	<b>29.541.158</b>

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

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

## 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 muestra al cierre de cada mes los valores nominales de las operaciones vigentes medidos a valor razonable.

#### 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 pignorar, éste se reclasificará al rubro “Activos financieros entregados en garantía”. A fin de cada mes, estos activos se miden de acuerdo con la categoría que poseían antes de la 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:

<b>Activos</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Pases activos (a)	215.107.114	41.698.429
Pases pasivos (b)	31.863	-

(a) registrados en Partidas Fuera de Balance.

(b) registrados en el rubro “Activos financieros entregados en garantía”. Ver nota 28.2.

### 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 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detalla a continuaci3n

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2021</b>	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>30.115.316</b>	<b>5.411.170</b>	<b>24.704.146</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	27.565.985	3.204.762	24.361.223	-
Instrumentos derivados	290.208	-	290.208	-
Otros activos financieros	1.762.332	1.762.332	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	496.791	444.076	52.715	-
<b>Pasivos</b>	<b>(614.405)</b>	<b>(597.075)</b>	<b>(17.330)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(597.075)	(597.075)	-	-
Instrumentos derivados	(17.330)	-	(17.330)	-

Firmado a los efectos de su identificaci3n con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2020</b>	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>48.774.283</b>	<b>37.268.457</b>	<b>11.505.826</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	46.337.359	34.915.265	11.422.094	-
Instrumentos derivados	11.856	-	11.856	-
Otros activos financieros	1.631.715	1.616.630	15.085	-
Activos financieros entregados en garantía	396.975	396.975	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	396.378	339.587	56.791	-
<b>Pasivos</b>	<b>(80.368)</b>	<b>(80.301)</b>	<b>(67)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(80.301)	(80.301)	-	-
Instrumentos derivados	(67)	-	(67)	-

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

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

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

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2021</b>	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	18.111.369 (*)	-	-	-	-
Operaciones de pase	193.209.922 (*)	-	-	-	-
Otros activos financieros	2.856.119 (*)	-	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	52.411.120	51.440.638	-	51.440.638	-
Otros Títulos de Deuda	28.954.132	27.933.482	1.052.789	26.880.693	-
Activos financieros entregados en garantía	4.749.917	5.483.853	5.483.853	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(289.291.646)	(288.171.602)	-	(288.171.602)	-
Operaciones de pase	(28.471)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(9.998.970)	(10.351.868)	-	(10.351.868)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(286.916)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(20.332.960)	(19.022.425)	-	(19.022.425)	-

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

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

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

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2020</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR total</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	20.260.577	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	37.570.797	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	2.171.693	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	65.569.868	64.386.946	-	64.386.946	-
Otros títulos de deuda	8.397.514	6.116.307	3.597.799	2.518.508	-
Activos financieros entregados en garantía	2.028.022	(*)	-	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(134.083.245)	(131.096.815)	-	(131.096.815)	-
Otros pasivos financieros	(10.524.704)	(10.229.119)	-	(10.229.119)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(127.670)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(29.413.488)	(28.490.777)	-	(28.490.777)	-

(\*) 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.

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

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

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

Las técnicas aplicadas en la valuación razonable de las especies reflejadas en los estados financieros al 31 de diciembre 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.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre 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.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

**6.3. Previsión para pérdidas crediticias esperadas**

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

	<b>31/12/2021</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>8.615.542</b>
Cargo por incobrabilidad BHSA (*)	2.648.530
Cargo por incobrabilidad BACS (**)	19.679
Provisiones desafectadas (Nota 20)	(131.841)
Bajas contables	(999.810)
RECPAM	(2.907.679)
Otras variaciones	290.345
<b>Saldo final (Anexo R)</b>	<b>7.534.766</b>

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

(\*\*) El cargo por incobrabilidad de BACS se determinan en función a las normas sobre "Provisiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" de la sección VIII de las normas de Liquidez y Solvencia del BCRA (LISOL), tal como se describe en la nota 3.15.

**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	31/12/2021				Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime			
<b>Días de morosidad Hipotecarios</b>						<b>10.185.140</b>
0	9.165.907	131.495	-	-	-	9.297.402
1 - 30	532.616	17.539	-	-	-	550.155
31 - 90	-	115.135	-	-	-	115.135
91 +	-	63.253	-	-	-	63.253
Default	-	-	159.195	-	-	159.195
<b>Personales</b>						<b>4.481.792</b>
0	2.844.290	2.121	-	597.547	-	3.443.958
1 - 30	239.868	195.137	-	125.479	-	560.484
31 - 90	-	102.354	-	61.364	-	163.718
Default	-	-	313.632	-	-	313.632
<b>Tarjetas de crédito</b>						<b>21.138.962</b>
0	20.290.332	142.318	-	-	-	20.432.650
1 - 30	183.237	191.640	-	-	-	374.877
31 - 90	-	96.990	-	-	-	96.990
Default	-	-	234.445	-	-	234.445
<b>Otros</b>						<b>30.555.478</b>
0	30.159.440	368.001	250	-	-	30.527.691
1 - 30	3.694	1.432	-	-	-	5.126
31 - 90	-	14.529	-	-	-	14.529
Default	-	101	8.031	-	-	8.132

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**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	31/12/2021				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>63.419.384</b>	<b>1.442.045</b>	<b>715.553</b>	<b>784.390</b>	<b>66.361.372</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(536.422)	(259.308)	(524.290)	(190.607)	<b>(1.510.627)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>62.882.962</b>	<b>1.182.737</b>	<b>191.263</b>	<b>593.783</b>	<b>64.850.745</b>

Cartera Corporativa (*) – Total activa	31/12/2021				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	41.453.934	-	215.066	-	41.669.000
1 - 30	37.339	-	9	-	37.348
31 - 90	-	34.511	-	-	34.511
91 +	24	-	6.795.126	-	6.795.150
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>41.491.297</b>	<b>34.511</b>	<b>7.010.201</b>	-	<b>48.536.009</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(116.766)	(17.233)	(5.819.544)	-	<b>(5.953.543)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>41.374.531</b>	<b>17.278</b>	<b>1.190.657</b>	-	<b>42.582.466</b>

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

Cartera Pyme – Total activa	31/12/2021				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	7.831.690	350	14.663	-	7.846.703
1 - 30	241.383	-	1.627	-	243.010
31 - 90	-	3.005	68	-	3.073
91 +	-	-	48.500	-	48.500
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>8.073.073</b>	<b>3.355</b>	<b>64.858</b>	-	<b>8.141.286</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(28.549)	(4)	(42.043)	-	<b>(70.596)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>8.044.524</b>	<b>3.351</b>	<b>22.815</b>	-	<b>8.070.690</b>

#### Garantías y otras mejoras de crédito

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

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

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

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 31 de diciembre de 2021:

<b>Créditos deteriorados</b>	<b>Exposición bruta</b>	<b>Previsión por riesgo de incobrabilidad</b>	<b>Valor de libros</b>	<b>Valor razonable de la garantía</b>
Adelantos	6.878	5.824	1.054	-
Documentos	938	750	188	-
Hipotecarios	290.059	143.522	146.537	927.820
Personales	1.100.446	436.044	664.402	-
Tarjetas de Crédito	234.693	143.686	91.007	-
Arrendamientos Financieros	177	18	159	38
Call a empresas	4.440.377	4.421.421	18.956	-
Prefinanciación de exportaciones	1.264.355	1.264.355	-	-
Otros	1.237.079	160.865	1.076.214	4.274.763
<b>Total de créditos deteriorados</b>	<b>8.575.002</b>	<b>6.576.485</b>	<b>1.998.517</b>	<b>5.202.621</b>

#### Previsión por riesgo de crédito

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

Cambios en la exposición dentro de cada Etapa:

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

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**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 metodología de cálculo y sus parámetros en el ejercicio, 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 expone un resumen de las variaciones observadas en las provisiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 31 de diciembre de 2019 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		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2019</b>	<b>1.323.458</b>	<b>595.241</b>	<b>1.919.067</b>	<b>26.399</b>	<b>3.864.165</b>
Altas de instrumentos financieros o movimientos de saldos	(150.320)	(313.690)	(1.098.384)	21.754	(1.540.640)
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	205.081	280.210	(28.520)	214.970	671.741
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>1.378.219</b>	<b>561.761</b>	<b>792.163</b>	<b>263.123</b>	<b>2.995.266</b>

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2019</b>	<b>147.355</b>	<b>184</b>	<b>3.223.419</b>	<b>-</b>	<b>3.370.958</b>
Altas de instrumentos financieros o movimientos de saldos *	89.793	(184)	1.324.290	-	1.413.899
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	(10.214)	-	733.431	-	723.217
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>226.934</b>	<b>-</b>	<b>5.281.140</b>	<b>-</b>	<b>5.508.074</b>

\*Incluye diferencia de cotización de préstamos en moneda extranjera

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2019</b>	<b>27.011</b>	<b>3</b>	<b>212.518</b>	<b>-</b>	<b>239.532</b>
Altas de Instrumentos financieros o movimientos de saldos *	53.148	289	(30.914)	-	22.523
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	(27.117)	334	(123.070)	-	(149.853)
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>53.042</b>	<b>626</b>	<b>58.534</b>	<b>-</b>	<b>112.202</b>

\*Incluye diferencia de cotización de préstamos en moneda extranjera

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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 exponen las variaciones observadas en las provisiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>913.081</b>	<b>372.171</b>	<b>524.814</b>	<b>174.321</b>	<b>1.984.387</b>
Ajuste por inflación	465.138	189.590	267.349	88.802	1.010.879
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	107.210	25.529	29.686	21.370	183.795
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(730.247)	(254.297)	(147.940)	(88.572)	(1.221.056)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	16.272	2.226	4.181	27.337	50.016
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	166.248	-	-	166.248
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	265.277	-	265.277
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(55.023)	-	-	-	(55.023)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(412)	-	-	-	(412)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	126.870	-	126.870
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(544)	-	-	(544)
<b>Cargo neto a resultados del ejercicio</b>	<b>(197.062)</b>	<b>128.752</b>	<b>545.423</b>	<b>48.937</b>	<b>526.050</b>
Bajas contables	(179.598)	(241.615)	(545.947)	(32.650)	(999.810)
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>536.421</b>	<b>259.308</b>	<b>524.290</b>	<b>190.608</b>	<b>1.510.627</b>

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

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

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>150.346</b>	-	<b>3.498.796</b>	-	<b>3.649.142</b>
Ajuste por inflación	76.588	-	1.782.344	-	1.858.932
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	26.336	-	5.526	-	31.862
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(152.251)	17.235	(290.689)	-	(425.705)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	14.102	-	-	-	14.102
Diferencia de cotización y otros movimientos	1.656	-	823.567	-	825.223
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	-	-	-	-
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	-	-	-
Desde Etapa 2 a Etapa 1	-	-	-	-	-
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(11)	-	-	-	(11)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	-	-	-
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(2)	-	-	(2)
<b>Cargo neto a resultados del ejercicio</b>	<b>(33.580)</b>	<b>17.233</b>	<b>2.320.748</b>	-	<b>2.304.401</b>
Bajas contables	-	-	-	-	-
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>116.766</b>	<b>17.233</b>	<b>5.819.544</b>	-	<b>5.953.543</b>

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>35.141</b>	<b>415</b>	<b>38.779</b>	-	<b>74.335</b>
Ajuste por inflación	17.901	211	19.755	-	37.867
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	26.373	2	7.178	-	33.553
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(56.270)	(581)	(28.447)	-	(85.298)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	5.753	1	-	-	5.754
Diferencia de cotización y otros movimientos	13	-	3.079	-	3.092
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	(1)	-	-	-	(1)
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	1.597	-	1.597
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(361)	-	-	-	(361)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	-	(11)	-	-	(11)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	102	-	102
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(33)	-	-	(33)
<b>Cargo neto a resultados del ejercicio</b>	<b>(6.592)</b>	<b>(411)</b>	<b>3.264</b>	-	<b>(3.739)</b>
Bajas contables	-	-	-	-	-
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>28.549</b>	<b>4</b>	<b>42.043</b>	-	<b>70.596</b>

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

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

**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 31 de diciembre de 2021 ascienden a 999.810. 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.

	<b>31/12/2021</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>8.703.621</b>
Altas por desactivaciones del ejercicio	999.810
Bajas por cobros	(644.557)
Baja por incorporación al activo	(93.410)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	(2.718.757)
<b>Saldo final</b>	<b>6.246.707</b>

**7. PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES**

A partir del 1 de enero de 2020, el Grupo comenzó a aplicar las disposiciones en materia de deterioro de activos financieros, contenidas en el punto 5.5 de la NIIF 9, con la excepción de los instrumentos de deuda del Sector Público no Financiero, los cuales fueron excluidos transitoriamente del alcance de dichas disposiciones. Asimismo, el BCRA mediante la Comunicación "A" 7427 estableció la postergación de la aplicación del punto 5.5 de la NIIF 9 hasta el 1 de enero de 2023, para las Entidades Financieras del Grupo "C" que no sean sucursales o subsidiarias de bancos del exterior calificados como sistémicamente importantes, tal como es el caso de la sociedad controlada BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., por lo tanto las provisiones por incobrabilidad de BACS se determinan en función a las normas contables del BCRA.

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

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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:

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>4</b>	<b>47</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>481.532</b>	<b>460.957</b>
Otras financiaciones a entidades financieras locales	481.564	458.034
Intereses, ajustes y diferencias de cotización devengadas a cobrar	202	2.947
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(234)	(24)
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>51.929.584</b>	<b>65.108.864</b>
Adelantos	418.974	215.845
Documentos	5.691.366	1.845.957
Hipotecarios	10.504.503	11.962.479
Prendarios	40.411	58.167
Personales	4.482.804	6.299.401
Tarjetas de crédito	21.138.962	29.710.267
Arrendamientos financieros	82.317	25.829
Préstamos al personal	478.589	535.326
Cobros no aplicados	(9.116)	(4.660)
Otros	15.484.738	20.954.442
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	1.526.310	1.830.669
Intereses documentados	(574.413)	(121.104)
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(7.335.861)	(8.203.754)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>52.411.120</b>	<b>65.569.868</b>

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

Mediante la Comunicación "A" 7140 de fecha 15 de octubre de 2020, el BCRA estableció una línea de financiamiento para la inversión productiva de micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs) destinada a proyectos de inversión para la adquisición de bienes de capital y/o a la construcción de instalaciones necesarias para la producción de bienes y/o servicios y la comercialización de bienes y/o servicios, a la financiación de capital de trabajo, al descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos y a otras financiaciones elegibles especiales admitidas por la normativa aplicable.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**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:

	<b>Cupo 2020</b>	<b>Cupo 2021</b>	<b>Cupo 2021/2022</b>
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 31 de diciembre de 2021, el total desembolsado por el Banco bajo el Cupo 2021 asciende a 14.287.456 y el promedio simple de los saldos diarios de las financiaci3nes vigentes entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 asciende a 7.869.460

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. INSTRUMENTOS DERIVADOS

A continuaci3n, se detallan los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2021:

1. Se han realizado operaciones compensadas a t3rmino sobre d3lares estadounidenses, las que tienen como modalidad general su liquidaci3n sin entrega del activo subyacente negociado sino mediante el pago en pesos por diferencias. Las operaciones concertadas a trav3s del MAE son de liquidaci3n diaria en pesos y las concertadas a trav3s de ROFEX se liquidan al d3a siguiente (T+1) en pesos. Estas operaciones se realizan principalmente como cobertura de la posici3n en moneda extranjera. Estos instrumentos se miden a su valor razonable y se exponen en la l3nea "Instrumentos Derivados" del activo y/o del pasivo, seg3n corresponda.
2. Opciones de compra tomadas: el Grupo adquiri3 derechos de opci3n a comprar acciones preferentes que se valoraron a su valor razonable surgido de la cotizaci3n al cierre del presente per3odo, de acuerdo con las caracter3sticas establecida en el contrato y que se incluyen en la l3nea "Instrumentos Derivados" del activo.

Firmado a los efectos de su identificaci3n con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

**Marcelo Adri3n Castillo**  
Socio  
Contador P3blico (UBA)  
CPCECABA T° CLXIX F° 52

La composición de los instrumentos derivados del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Opciones de compra tomadas	3.809	-
Operaciones a término	286.399	11.856
<b>Total activo</b>	<b>290.208</b>	<b>11.856</b>
Operaciones a término	(17.330)	(67)
<b>Total pasivo</b>	<b>(17.330)</b>	<b>(67)</b>

## 9. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Los saldos de otros activos financieros corresponden a:

<b>Otros activos financieros</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	1.762.332	1.616.630
Certificados de participación en fideicomisos financieros	-	15.085
Deudores por operaciones a liquidar	1.434.114	738.283
Deudores varios		
Fondos a compensar	67.385	36.152
Deudores por tarjeta de crédito	5.069	1.966
Otros	1.349.551	1.395.292
<b>Total</b>	<b>4.618.451</b>	<b>3.803.408</b>

Los saldos de otros pasivos financieros corresponden a:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Consumos a pagar de tarjetas de crédito	4.364.563	3.619.560
Acreedores por operaciones a liquidar	807.215	658.454
Pasivos asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja (Ver Nota 10)	3.618.231	5.322.064
Arrendamientos financieros	397.136	507.104
Otros	811.825	417.522
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>9.998.970</b>	<b>10.524.704</b>

## 10. TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS

El Grupo ha realizado transferencias de activos financieros que se describen en la nota 28.3. En la adopción inicial de NIIF, los criterios de baja contable de activos financieros de la NIIF 9 se aplicaron de manera prospectiva para transacciones ocurridas con posterioridad a la fecha de transición a NIIF (1° de enero de 2017).

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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 transferencias de activos financieros a fideicomisos financieros al 31 de diciembre 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 contraprestación recibida:

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

## 11. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS

### 11.1. Propiedad, planta y equipo

Los movimientos en propiedad, planta y equipo se incluyen en el Anexo F, que acompaña a los presentes estados financieros. El cargo por deterioro y depreciaciones del período se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes" del estado de resultados consolidado.

#### Derecho de uso por arrendamientos

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

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

#### *Derechos de uso:*

<b>Muebles</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	143.324	143.324
Depreciación acumulada	(130.067)	(120.355)
	<b>13.257</b>	<b>22.969</b>

<b>Inmuebles</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	1.066.766	905.749
Altas del ejercicio	226.259	161.323
Bajas del ejercicio	(14.171)	(306)
Depreciación acumulada	(916.268)	(626.267)
	<b>362.586</b>	<b>440.499</b>

#### *Pasivo a pagar por arrendamientos:*

<b>Muebles</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Hasta un año	10.672	28.014
Entre uno y cinco años	7.110	19.747
	<b>17.782</b>	<b>47.761</b>

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

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

<b>Inmuebles</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Hasta un año	170.755	215.322
Entre uno y cinco años	208.599	244.021
	<b>379.354</b>	<b>459.343</b>

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Depreciación de derechos de uso	299.713	329.199
Intereses sobre pasivos por arrendamientos	241.295	274.887
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	56.640	74.864

## 11.2. Activos intangibles

Los movimientos en activos intangibles se incluyen en el Anexo G, que acompaña a los presentes estados financieros. Las amortizaciones del período se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes".

## 11.3. Otros activos no financieros

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

<b>Otros Activos no financieros</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Propiedades de inversión	1.078.299	1.298.047
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	61.186	553.060
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	139.794	138.849
Otros anticipos	182.510	301.422
Otros bienes diversos	85.074	103.800
<b>Total</b>	<b>1.546.863</b>	<b>2.395.178</b>

### Propiedades de inversión

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

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

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

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

Los datos de entrada significativos utilizados, detallados por zona y su interrelación con el valor razonable se informan a continuación:

<b>Principales variables de cálculo, no observables</b>	<b>Interrelación entre las principales variables y el valor razonable</b>	<b>AMBA</b>	<b>Provincias de Buenos Aires y La Pampa</b>	<b>Resto del país</b>
Precio por metro cuadrado (en miles de pesos)	A mayor precio por metro cuadrado, mayor valor razonable	Entre 48 y 84	Entre 63 y 259	Entre 171 y 240
Antigüedad	A mayor antigüedad, menor valor razonable.	Entre 42 y 61 años	Entre 43 y 95 años	Entre 31 y 100
Estado de conservación	A mejor estado de conservación mayor valor razonable	Bueno	Entre regular y bueno	Entre buena y muy buena

Los movimientos de las propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incluyen en el Anexo F, que acompaña a los presentes estados financieros.

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

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Ingresos derivados de rentas	12.540	16.385
Gastos directos de operación de propiedades	(623)	(826)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a una ganancia de 11.917 y 15.559, respectivamente, y se reconocen en los rubros "Otros ingresos operativos", "Gastos de administración" y "Otros gastos operativos" en el estado de resultados.

#### **11.4. 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 31 de diciembre de 2021 y 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 su valor razonable menos gastos de venta, ascendiendo el valor en libros 10.509.076.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, ha sido valuado de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021, por la cual instruyó interrumpir las revaluaciones periódicos proyectadas del inmueble desde junio de 2021 (inclusive) en adelante. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un valor de 9.700.731. Al cierre del presente ejercicio se cumplen los requisitos necesarios para que el mismo sea clasificado como mantenido para la venta.

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

#### 11.5. Otros pasivos no financieros

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

Otros pasivos no financieros	31/12/2021	31/12/2020
Acreedores varios	2.176.304	1.638.290
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	1.763.902	1.487.181
Otros impuestos a pagar	1.075.571	590.019
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar	306.566	290.713
Retenciones y percepciones a pagar	700.416	816.236
Beneficios al personal a pagar	78.000	164.526
Programa de fidelización de clientes	45.639	39.812
Beneficios por Terminación a pagar	337.840	325.866
Dividendos a pagar	575	869
<b>Total</b>	<b>6.484.813</b>	<b>5.353.512</b>

#### 12. 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	31/12/2021	31/12/2020
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	330.799	499.313
Anticipos por impuesto a las ganancias	629.441	17.843
<b>Total</b>	<b>960.240</b>	<b>517.156</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**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 detalla la composición y vencimiento de los créditos fiscales:

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Impuesto a las ganancias corriente	(579.532)	(1.145.331)
Impuesto a las ganancias - método diferido	675.057	(80.065)
<b>Total Beneficio / (Cargo) por impuesto a las ganancias</b>	<b>95.525</b>	<b>(1.225.396)</b>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias imputado a resultados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre la utilidad contable:

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.353.192)</b>	<b>2.690.453</b>
Tasa del impuesto vigente	35%	30%
<b>Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto</b>	<b>1.523.617</b>	<b>(807.136)</b>
<b>Diferencias permanentes a la tasa del impuesto:</b>		
- Resultados Tierra del Fuego	(43.018)	(54.944)
- Ingresos Netos ProCreAr	261.353	145.727
- Otros	45.434	205.238
Ajuste por inflación impositivo	1.082.086	1.144.403
Ajuste por inflación sobre activos no monetarios	(1.170.274)	(1.451.219)
Resultado por la posición monetaria neta	(1.293.673)	(407.465)
Cargo por previsión por desvalorización del activo diferido neto	(310.000)	-
<b>Total Beneficio / (Cargo) por impuesto a las ganancias del ejercicio</b>	<b>95.525</b>	<b>(1.225.396)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2019	Cargo imputado en resultados 2020	Saldo al 31/12/2020	Cargo imputado en resultados 2021	Saldo al 31/12/2021
Previsión deudores incobrables	2.745.400	316.899	3.062.299	677.829	3.740.128
Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y Disponibles para la venta	(2.903.021)	(164.827)	(3.067.848)	(837.282)	(3.905.130)
Valuación moneda extranjera	(48.256)	30.570	(17.686)	5.851	(11.835)
Provisiones	305.582	(129.368)	176.214	67.174	243.388
Valuación instrumentos financieros	(177.266)	(517.512)	(694.778)	1.027.144	332.366
Ajuste por inflación impositivo	1.259.138	399.521	1.658.659	(313.871)	1.344.788
Quebrantos impositivos	184.630	53.059	237.689	34.813	272.502
Otros	21.503	(68.407)	(46.904)	13.399	(33.505)
<b>Total del activo neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>1.387.710</b>	<b>(80.065)</b>	<b>1.307.645</b>	<b>675.057</b>	<b>1.982.702</b>

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

Período de generación	Saldo al 31/12/2021	Período de prescripción
2021	272.502	2026
<b>Total</b>	<b>272.502</b>	

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

### Tasa del impuesto a las ganancias

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

- 30% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y al 25% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir 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.

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

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

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 31 de diciembre 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.

### 13. 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	31/12/2021	31/12/2020
<b>Banco Hipotecario S.A. (1)</b>						
XLVIII	\$ 6.300.000	07/11/17	07/11/22	Badlar+4,00%	2.798.946	4.191.975
L	UVA 23.239	14/02/18	14/02/22	4,90%	2.280.092	2.053.181
Clase I	\$ 3.570.141	15/02/19	15/02/21	Badlar+6,15%	-	5.492.265
Clase II	\$ 309.564	11/02/20	11/08/21	Badlar+6,75%	-	621.123
Clase III	UVA 60.329	11/02/20	11/02/22	5,00%	5.921.242	5.825.591
Clase IV	US\$ 78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	6.414.860	9.883.494
Clase V	US\$ 10.000	01/10/21	07/04/23	0,00%	1.021.339	-
<b>BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)</b>						
Clase V	\$ 852.881	12/08/20	12/02/22	Badlar + 2,99%	644.533	1.345.859
Clase VI	\$1.250.000	27/05/21	27/05/22	Badlar + 4,75%	1.251.948	-
<b>TOTAL</b>					<b>20.332.960</b>	<b>29.413.488</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

- (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.

#### **14. 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.
- Para riesgos diversos: se constituyen para afrontar situaciones contingentes que podrían originar obligaciones para el Grupo. En la estimación de los montos se considera la probabilidad de su concreción tomando en cuenta la opinión de los asesores legales y profesionales del Grupo. Estas incluyen posibles reclamos de organismos fiscales por diversos impuestos, posibles sanciones administrativas de los organismos de control, entre otras.
- En Nota 28.6 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 31 de diciembre de 2021 deban erogarse en los próximos 12 meses.

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

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

Los movimientos de provisiones del período finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron los siguientes:

Provisiones	Saldos al 31/12/2020	Aumentos	Disminuciones		Resultado Monetario generado por provisiones	Saldos al 31/12/2021
			Desafec-taciones	Aplica-ciones		
Otros (*)	676.730	194.263	(197.992)	(92.114)	(197.194)	383.693
<b>Total</b>	<b>676.730</b>	<b>194.263</b>	<b>(197.992)</b>	<b>(92.114)</b>	<b>(197.194)</b>	<b>383.693</b>

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

## 15. CAPITAL SOCIAL

Banco Hipotecario Sociedad Anónima cuenta con un capital social de 1.500.000, totalmente suscrito 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
	<hr/> 1.500.000.000		<hr/> 1.500.000.000

- 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 2 de marzo de 2022  
**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.

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

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

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.

#### 16. INGRESO POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

<b>Ingresos por intereses y ajustes</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	10	27.040
Intereses por préstamos al sector financiero	167.250	6.896
Intereses por adelantos	126.602	231.621
Intereses por documentos	1.027.812	179.392
Intereses por préstamos hipotecarios	1.007.727	1.213.564
Intereses por préstamos personales	2.006.509	3.645.519
Intereses por préstamos prendarios	10.269	36.918
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	5.337.213	8.386.475
Intereses por arrendamientos financieros	35.902	20.189
Intereses por otros préstamos	1.939.807	2.432.951
Intereses por títulos públicos y privados	5.038.376	2.268.642
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	4.194.361	3.745.642
Intereses por pases activos	25.495.392	7.412.765
Otros	25.494	249.242
<b>Total</b>	<b>46.412.724</b>	<b>29.856.856</b>

<b>Ingresos por comisiones</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Comisiones por tarjetas	4.971.279	7.720.548
Comisiones vinculadas con obligaciones	1.131.808	985.885
Comisiones vinculadas con créditos	43.830	61.150
Otras comisiones	429.017	472.257
<b>Total</b>	<b>6.575.934</b>	<b>9.239.840</b>

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

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

#### 17. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES

Egresos por intereses y ajustes	31/12/2021	31/12/2020
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(15.562.057)	(5.996.886)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(15.185)	(14.300)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(22.836.602)	(11.629.940)
Intereses por préstamos interfinancieros	(14.914)	(65.223)
Intereses por obligaciones negociables y títulos de deuda	(3.860.890)	(8.784.818)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(3.978.097)	(3.278.169)
Otros	(6.004)	(188.224)
<b>Total</b>	<b>(46.273.749)</b>	<b>(29.957.560)</b>

#### 18. RESULTADO NETO POR MEDICIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	31/12/2021	31/12/2020
Resultado por títulos públicos	14.086.330	13.957.115
Resultado por otros títulos privados	955.074	909.226
Resultado por otros títulos	21.655	243.846
<b>Total</b>	<b>15.063.059</b>	<b>15.110.187</b>

#### 19. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE ORO Y MONEDA EXTRANJERA

Originado en:	31/12/2021	31/12/2020
Activos en dólares	8.478.385	11.458.349
Pasivos en dólares	(8.381.937)	(11.230.677)
Instrumentos derivados	(867.101)	(1.249.338)
Activos netos en euros	34.639	109.249
<b>Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera</b>	<b>(736.014)</b>	<b>(912.417)</b>

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

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

**20. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS**

<b>Otros ingresos operativos</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Servicios relacionados con préstamos	6.424.318	6.858.862
Comisiones por operaciones pasivas	410.143	411.553
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	1.076.451	743.253
Intereses punitivos	152.992	236.299
Créditos recuperados	586.634	670.670
Previsiones desafectadas	131.841	306.028
Alquileres	13.788	19.475
Medición a valor razonable de propiedades de inversión	-	192.555
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo y otros activos no financieros	7.378	97.886
Ajustes e intereses por créditos diversos	134.184	190.941
Otros ingresos	295.897	314.274
<b>Total</b>	<b>9.233.626</b>	<b>10.041.796</b>

<b>Otros gastos operativos</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Impuesto a los ingresos brutos	(3.672.799)	(2.399.897)
Servicios relacionados con préstamos	(3.215.287)	(3.337.716)
Servicios relacionados con depósitos	(626.995)	(612.022)
Otros impuestos	(462.282)	(473.371)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(468.843)	(466.899)
Bonificaciones de préstamos	(167.569)	(332.673)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos (Nota 28.1)	(323.088)	(201.111)
Intereses por arrendamientos financieros	(241.295)	(274.887)
Cargo por otras provisiones	(331.497)	(280.522)
Donaciones	(92.125)	(126.022)
Resultado por medición a valor razonable de activos no corrientes mantenidos para la venta	(1.895.933)	(609.408)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión	(219.748)	-
Otros egresos	(254.520)	(187.827)
<b>Total</b>	<b>(11.971.981)</b>	<b>(9.302.355)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**
**Marcelo Adrián Castillo**  
Socio  
Contador Público (UBA)  
CPCECABA T° CLXIX F° 52

## 21. 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”.

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

<b>Gastos de Administración</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Honorarios y retribuciones por servicios	(2.371.677)	(2.844.990)
Honorarios a directores y síndicos	(574.454)	(577.095)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(622.222)	(711.785)
Impuestos y tasas	(412.191)	(530.267)
Mantenimiento y reparaciones	(474.535)	(517.838)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(42.789)	(39.945)
Seguros	(56.640)	(74.864)
Gastos de representación y movilidad	(94.371)	(91.097)
Útiles de oficina	(172.931)	(131.766)
Alquileres	(10.625)	(31.186)
Servicios de seguridad	(225.407)	(254.594)
Traslado de valores	(151.799)	(73.185)
Diversos	(273.008)	(430.274)
<b>Total</b>	<b>(5.482.649)</b>	<b>(6.308.886)</b>

## 22. BENEFICIOS AL PERSONAL

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

<b>Beneficios al personal</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Remuneraciones y cargas sociales	(8.003.107)	(8.103.644)
Indemnizaciones y gratificaciones	(2.319.285)	(1.638.963)
Gastos de personal	(412.265)	(559.074)
<b>Total</b>	<b>(10.734.657)</b>	<b>(10.301.681)</b>

## 23. 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.

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

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

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.
- (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:

	31/12/2021							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	251.942.387	52.974.711	6.945.136	21.310.855	14.470.770	10.819.191	(7.795.815)	<b>350.667.235</b>
Total pasivos	(240.032.420)	(51.760.561)	(2.521.226)	(18.785.655)	(12.911.080)	(4.814.218)	2.978.375	<b>(327.846.785)</b>

	31/12/2020							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	100.896.321	60.185.978	6.750.092	23.286.166	13.589.839	13.906.610	(11.006.955)	<b>207.608.051</b>
Total pasivos	(85.012.851)	(57.611.578)	(1.471.599)	(19.944.675)	(11.839.084)	(10.109.100)	5.471.160	<b>(180.517.727)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

	31/12/2021							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	(7.355.988)	6.062.378	754.883	1.421.514	(763.727)	-	19.915	138.975
Resultado neto por comisiones	(160.958)	6.539.469	(612.660)	418.607	1.178	4.514	-	6.190.150
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	11.507.656	-	1.591.590	-	1.927.199	-	36.614	15.063.059
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	69.562	(55.276)	-	-	(12.511)	-	-	1.775
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(659.204)	-	90.894	-	87.560	-	(255.264)	(736.014)
Otros ingresos operativos	71.557	2.676.032	5.519.243	104.122	839.997	43.289	(20.614)	9.233.626
Cargo por incobrabilidad	-	(739.056)	-	(1.909.474)	(19.679)	-	-	(2.668.209)
<b>Total Ingreso operativo neto</b>	<b>3.472.625</b>	<b>14.483.547</b>	<b>7.343.950</b>	<b>34.769</b>	<b>2.060.017</b>	<b>47.803</b>	<b>(219.349)</b>	<b>27.223.362</b>
Gastos operativos y de administración	(3.442.842)	(17.154.433)	(2.659.891)	(2.723.070)	(1.649.665)	(1.661.189)	20.895	(29.270.195)
Resultado por la posición monetaria neta	320.026	363.764	(2.520.295)	90.941	(560.795)	-	-	(2.306.359)
Impuesto a las ganancias	117.319	571.668	(565.044)	-	(28.418)	-	-	95.525
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-	(17.779)	-	74.171	56.392
<b>Resultado neto (pérdida) / ganancia</b>	<b>467.128</b>	<b>(1.735.454)</b>	<b>1.598.720</b>	<b>(2.597.360)</b>	<b>(196.640)</b>	<b>(1.613.386)</b>	<b>(124.283)</b>	<b>(4.201.275)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

	31/12/2020							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	(9.620.896)	7.451.250	1.236.437	1.347.045	(582.885)	-	68.345	(100.704)
Resultado neto por comisiones	(185.841)	9.576.141	(792.161)	259.332	2.776	2.349	-	8.862.596
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	11.556.189	-	1.352.255	-	2.105.902	-	95.841	15.110.187
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(1.714.777)	-	295.454	-	77.626	-	429.280	(912.417)
Otros ingresos operativos	267.068	2.904.239	6.073.246	190.555	608.506	16.341	(18.159)	10.041.796
Cargo por incobrabilidad	-	(2.137.225)	(61.386)	(850.942)	(21.847)	-	-	(3.071.400)
<b>Total Ingreso operativo neto</b>	<b>301.743</b>	<b>17.794.405</b>	<b>8.103.845</b>	<b>945.990</b>	<b>2.190.078</b>	<b>18.690</b>	<b>575.307</b>	<b>29.930.058</b>
Gastos operativos y de administración	(1.942.480)	(17.816.872)	(2.736.212)	(2.823.680)	(1.404.163)	(475.535)	15.557	(27.183.385)
Resultado por la posición monetaria neta	265.704	1.493.652	(1.742.480)	373.413	(446.509)	-	-	(56.220)
Impuesto a las ganancias	(469)	(131.671)	(944.826)	(6.726)	(141.704)	-	-	(1.225.396)
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-	(13.030)	-	(68.629)	(81.659)
<b>Resultado neto (pérdida) / ganancia</b>	<b>(1.375.502)</b>	<b>1.339.514</b>	<b>2.680.327</b>	<b>(1.511.003)</b>	<b>184.672</b>	<b>(456.845)</b>	<b>522.235</b>	<b>1.383.398</b>

Información sobre áreas geográficas:

Todas las operaciones del grupo se realizan dentro de Argentina.

**24. 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 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Partidas fuera de balance	31/12/2021	31/12/2020
Garantías recibidas	33.963.551	43.442.419
Créditos clasificados irrecuperables	6.246.707	8.703.621
Valores en custodia	103.567.722	65.284.238
Valores al cobro	4.548.451	1.460.034
Valores por debitar	83.312	121.577
Valores por acreditar	182.869	194.746
Créditos acordados	31.085.324	32.839.691
Garantías otorgadas	313.388	260.370

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

## 25. 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	31/12/2021		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	2,87%	1,85%	3,03%	1,96%
The Bank of New York ADRs (b)	D	9,38%	6,06%	9,38%	6,06%
Otros	D	6,42%	4,14%	6,25%	4,02%
		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(a) IRSA Inversiones y Representaciones ("IRSA") posee esta tenencia directa e indirectamente a través de sus subsidiarias: Tyrus S.A. (5,00%) Ritelco S.A. (5,00%), E-Commerce Latina S.A. (5,00%), Palermo Invest S.A. (4,99%), e Inversora Bolívar S.A. (5,00%).

(b) Corresponde a 90.905.000 ADRS (10 acciones = 1 ADR), cuyos derechos políticos ejerce el Estado Nacional.

### **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.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

### 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 31 de diciembre 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.

### 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.

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

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

### 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.

A continuación se detallan los saldos y las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021:

Parte Relacionada	ACTIVOS						PASIVOS
	Otros títulos de deuda	Instrumentos derivados	Instrumentos de patrimonio	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros	Otros pasivos financieros
IRSA (Incluye subsidiarias)	101.593	3.809	50.875	357.739	7.730	-	89
<b>Total accionistas</b>	<b>101.593</b>	<b>3.809</b>	<b>50.875</b>	<b>357.739</b>	<b>7.730</b>	<b>-</b>	<b>89</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	-	620
Personal clave	-	-	-	-	-	139.794	306.566
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>139.794</b>	<b>307.186</b>
<b>Total</b>	<b>101.593</b>	<b>3.809</b>	<b>50.875</b>	<b>357.739</b>	<b>7.730</b>	<b>139.794</b>	<b>307.275</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	277.118	-	37.359
<b>Total Accionistas</b>	<b>277.118</b>	<b>-</b>	<b>37.359</b>
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	3.739
Personal clave	-	636.988	574.454
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>636.988</b>	<b>578.193</b>
<b>Total</b>	<b>277.118</b>	<b>636.988</b>	<b>615.552</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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 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	-
<b>Total accionistas</b>	<b>280.757</b>	<b>10.092</b>	<b>560.744</b>	<b>3.825</b>	<b>-</b>
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	9.913	-	-
Personal clave	-	-	-	-	125.985
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.913</b>	<b>-</b>	<b>125.985</b>
<b>Total</b>	<b>280.757</b>	<b>10.092</b>	<b>570.657</b>	<b>3.825</b>	<b>125.985</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	120.793	-	37.972
<b>Total accionistas</b>	<b>120.793</b>	<b>-</b>	<b>37.972</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	5.210
Personal clave	-	827.216	577.095
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>827.216</b>	<b>582.305</b>
<b>Total</b>	<b>120.793</b>	<b>827.216</b>	<b>620.277</b>

## 26. FACTORES DE RIESGOS FINANCIEROS

### Gestión Integral de Riesgos

El Banco cuenta con un proceso integral para la gestión de riesgos, esto es, para identificar, evaluar, seguir, controlar y mitigar todos los riesgos significativos.

El proceso integral para la gestión de riesgos está orientado a que el Directorio y la Alta Gerencia se involucren y vigilen la gestión de todos los riesgos significativos y comprendan la naturaleza y el nivel de riesgo asumido por la entidad y su relación con la suficiencia de capital. Asimismo, está en línea con las buenas prácticas en materia de gestión de riesgos y, en particular, con las disposiciones sobre lineamientos para la gestión de riesgos de las entidades financieras establecidas por el BCRA.

Para garantizar una adecuada administración de los riesgos significativos el Banco cuenta con un marco de gestión y dispositivos de gestión apropiados a la dimensión, complejidad, importancia económica y perfil de riesgo de la entidad.

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

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

**a) Riesgo de Crédito:**

**Gestión de Riesgo de Crédito – Banca Minorista**

La gestión de riesgo de crédito de Banca Minorista se realiza sobre la base del proceso de planificación que anualmente realiza el Banco. Como resultado del mismo se acuerdan los objetivos comerciales, esto es, el volumen de créditos a otorgar durante el año mediante cada uno de los productos activos de dicha banca (préstamos hipotecarios, personales y tarjetas de crédito). El objetivo de la estrategia de riesgo de crédito es establecer las pautas que guían el otorgamiento, administración y seguimiento de créditos del Banco. Incluye la definición del perfil de clientes al cual el Banco quiere otorgar créditos, la identificación del mercado objetivo, los niveles de calidad y rentabilidad esperada, y las características generales que el Banco quiere lograr en su cartera de crédito. El establecimiento de límites de riesgo se concibe como un proceso dinámico que determina el apetito al riesgo del Banco. Dado que la estrategia de crédito debería proporcionar continuidad y debe tener en cuenta los aspectos coyunturales y los cambios resultantes en la composición y calidad de la cartera general de crédito, el Banco define a través de políticas y procedimientos de crédito los aspectos detallados para llevar a cabo la estrategia para el riesgo de crédito, entre ellos los criterios de otorgamiento (incluyendo los términos y condiciones), atribuciones y facultades crediticias, tipos de productos, canales de originación, garantías subyacentes, y la estructura de la organización. En correspondencia con los objetivos comerciales y considerando las proyecciones referidas se fija el apetito de riesgo de crédito, esto es, límites o niveles de tolerancia sobre indicadores tales como el porcentaje de cartera irregular o la tasa de pérdida anual (desactivación contable). De todo este proceso de planificación, que incluye una jornada de definición en la que participa la Alta Gerencia y otra de presentación a los Directores del Banco, resulta el Plan de Negocios y la Estrategia de Riesgo, documentos en los que se plasman los objetivos y límites mencionados para su aprobación por parte de Directorio.

Se entiende por proceso de Gestión de Riesgo de Crédito a la función y procedimiento de identificar, medir, mitigar y monitorear dicho riesgo, teniendo en cuenta el ciclo completo del negocio, desde la definición de mercado objetivo, el otorgamiento de una financiación, el mantenimiento de los clientes hasta el recupero o pérdida en caso de incumplimiento. En este marco, el otorgamiento de nuevos créditos se regula a través de las Políticas de Crédito y los Modelos de Score. Las políticas, que establecen los requisitos de acceso al crédito y los criterios de asignación de líneas, son definidas por la Gerencia de Riesgo de Crédito Minorista dependiente de la Gerencia de Planeamiento y Control; y aprobadas por el Comité de Gestión de Riesgos y el Directorio de manera anual. Los modelos, desarrollados por el Banco o de mercado (desarrollados por Veraz, Nosis y Visa), se encuentran sujetos a un proceso de validación, definido en la Política de Validación de Modelos de Score aprobada por Directorio. En la misma se definen las responsabilidades y los criterios a aplicar en la validación de los modelos, orientada a mantener un estándar en la capacidad predictiva de los mismos.

El otorgamiento de créditos es realizado sobre la base de un Motor de Decisión en el que se parametrizan tanto los modelos de score como la mayor parte de las condiciones fijadas en las políticas de crédito. Esto asegura en general una correcta aplicación de las políticas definidas y a la vez deja lugar a que las solicitudes sean evaluadas adicionalmente de acuerdo al criterio de los analistas, sea para rechazarlas o para aprobarlas por excepción. Las excepciones tienen un cupo que es fijado por la Política de Crédito.

Con el fin de identificar, medir y monitorear el cumplimiento de las políticas de riesgo de crédito, se han elaborado una serie de indicadores clave asociados a los principales riesgos identificados. Estos indicadores permiten monitorear la composición, concentración y calidad de las diferentes carteras crediticias, abiertas por sectores económicos, segmentos, canales de originación, productos, etc. Esto se documenta en diversos reportes que analizan: nivel de financiaciones, ratios de morosidad, roll rates, vintage, benchmarking, deterioro de cartera, exposición frente a umbrales de riesgo predefinido. Los principales indicadores forman parte del Tablero de Control de Riesgos.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

Tanto el mantenimiento de la cartera, que refiere a la de tarjetas fundamentalmente, como la gestión de mora se encuentran regulados también a través de las Políticas de Crédito y los Modelos de Score referidos anteriormente. En relación con el mantenimiento de la cartera de tarjetas, la política regula fundamentalmente el manejo de las líneas de crédito y del acceso a los atributos del producto –por ejemplo, a los adelantos en efectivo. En relación con la gestión de mora las políticas regulan el inicio de las distintas etapas de gestión –mora temprana, avanzada y judicial– y los medios de gestión, los instrumentos de regularización (reestructuraciones, quitas, etc.) y las acciones de control de riesgo o recupero (inhibición, inhabilitación, cierre operativo, etc.) habilitadas para cada etapa. Ambos procesos son monitoreados por la Gerencia de Área mediante reportes elaborados por las distintas gerencias.

Para la gestión del riesgo de crédito en sí, esto es de las pérdidas inesperadas, las pruebas de estrés representan una herramienta para monitorear la evolución de la cartera frente a distintos escenarios adversos diseñados, con una prospectiva de al menos dos años, cuyos resultados determinan las decisiones respecto de eventuales correcciones de políticas mitigadoras del riesgo, además de un instrumento válido de evaluación de la solvencia del capital y la cobertura de provisiones. Por otro lado, se realizan los cálculos de capital económico a partir de PDs y LGDs. Las mismas se obtienen tanto para empresas como para individuos a partir de bases de información histórica. Para la obtención de las LGDs se tienen en cuenta todos los recuperos realizados luego del default, tanto en cartera activa como en partidas fuera de balance.

#### **Gestión de Riesgo de Crédito – Banca Mayorista**

La gestión eficaz del riesgo de crédito requiere generar una cultura adecuada de riesgo crediticio, para lo cual las políticas de riesgo y la estrategia de gestión de riesgos son elementos clave para la creación de esa cultura, orientada a interrelacionar y gestionar el riesgo de crédito con el resto de los riesgos de manera integral.

La gestión de riesgo de crédito Banca Mayorista se realiza sobre la base del proceso de planificación anual que lleva a cabo el Banco. Durante este proceso se diseña el plan y estrategia de negocio para cada uno de los segmentos de Banca Mayorista (Corporate, Pyme, Proyectos Inmobiliarios, Entidades Financieras, Sector Público y Entidades Intermedias), donde en términos generales se establecen los niveles de crecimiento deseados y posicionamiento, grado de asistencia sectorial, niveles de concentración; mix de productos a potenciar y nivel de calidad crediticia a mantener asociada a la rentabilidad esperada, entre otros. La concentración en la cartera crediticia, dado que es una fuente potencial de pérdidas, es tratada dentro de los manuales de crédito como un punto de especial foco. Se produce cuando el Banco está muy expuesto a un número significativo de exposiciones con características similares, con un deudor, un grupo de deudores vinculados, un sector industrial o económico, una región geográfica, determinada facilidad crediticia o con algún mitigador de riesgo.

Asimismo, se define el apetito de riesgo para cada segmento y se establecen límites o niveles de tolerancia que son monitoreados permanentemente en vista de anticiparse a cualquier desvío no deseado. Tales límites devienen en indicadores como por ejemplo la probabilidad de default a 12 meses; grado de concentración por deudor de la cartera y grado de concentración por sector económico de la cartera.

El resultado de dicha planificación, que incluye a la Alta Gerencia y a los Directores del Banco, tiene como documento final el Plan de Negocios y la Estrategia de Riesgo, donde se baja a nivel de detalle cada uno de los puntos mencionados y es sometido a la aprobación por parte del Directorio.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

Dentro de este marco, las decisiones de crédito que involucran tanto nuevas asistencias, como renovaciones o seguimiento de la cartera se llevan a cabo dentro de los lineamientos definidos tanto en la política de gestión integral de riesgos como en los respectivos manuales de crédito definidos para cada segmento de negocios. Tales políticas son definidas por la Gerencia de Riesgo de Crédito Banca Mayorista y aprobadas por el Comité de Gestión de Riesgos y el Directorio de manera anual. Es importante mencionar que el Banco cuenta con un mecanismo documentado para determinar precios / tasas en función del riesgo, es decir que la ecuación riesgo/rentabilidad está siempre presente en la decisión de asistencia.

El Banco cuenta con un sistema de calificación de riesgo específico para la Banca Mayorista, cuyo objeto es apoyar la determinación de las estimaciones paramétricas clave de riesgo crediticio para medir éste y a través del análisis de crédito realizado por un analista especializado por industria o sector, de acuerdo al segmento de negocio y el riesgo de la transacción. Este sistema de rating garantiza transparencia y uniformidad en términos de adjudicación de créditos, que junto a las políticas y manuales, se establecen las normas mínimas para el otorgamiento de asistencia en función de las calificaciones crediticias. Las metodologías y parámetros de calificación del riesgo crediticio se revisan y validan al menos anualmente.

Asimismo, las calificaciones se hallan sujetas a permanente modificación, como resultado de los cambios percibidos en el riesgo del deudor, según surja de la información actualizada, donde todo cambio de calificación deberá ser sometido a un Comisión Interna de Revisión integrada por los especialistas en la materia.

La Gerencia de Riesgo de Crédito de Banca Mayorista es la responsable del análisis independiente de cualquier solicitud que involucre riesgo de crédito. Se analizan y evalúan todas las solicitudes relacionadas con créditos comerciales en función de las exposiciones que éstos representan, con el fin de garantizar la adecuada evaluación, correcta aprobación, continua supervisión y activa gestión de los riesgos.

El proceso de análisis comienza con una evaluación del riesgo crediticio de la prestataria o contraparte, donde son evaluados factores claves como la gestión de la prestataria, sus posición patrimonial, económica y financiera histórica y proyectada, sector en el cual opera, tendencias, etc.

Según dicha evaluación se asigna un rating crediticio específico el cual tiene una probabilidad de default asociada. Asimismo, se realiza una evaluación de la transacción donde el análisis se centra en factores como la garantía, plazo de vencimiento y estructura general de la operación.

La Gerencia de Riesgo de Crédito Banca Mayorista emite una opinión, la que es sometida a aprobación de un Comité de Crédito, Comité Ejecutivo o Directorio, de acuerdo al monto involucrado según se establece en los respectivos manuales de crédito.

En forma continua, y con los plazos mínimos establecidos en los manuales de crédito, el Banco realiza el seguimiento de la cartera a nivel de deudor individual, donde además de los aspectos crediticios se evalúa el comportamiento del cliente con el Banco, su historial de pagos, uso de cuenta corriente, etc. En relación con la gestión de mora las políticas regulan el inicio de las distintas etapas de gestión – mora temprana, avanzada y judicial-y los medios de gestión, los instrumentos de regularización (reestructuraciones, quitas, refuerzo de garantías, etc.) y las acciones de control de riesgo o recupero habilitadas para cada etapa.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

Continuamente se elaboran y reportan indicadores que permiten monitorear la performance de los distintos segmentos de negocios. Los principales indicadores en este sentido forman parte del Tablero de Control de Riesgos. Asimismo, se elaboran distintos reportes mensuales y trimestrales que cubren todos los riesgos asociados a la cartera en función y de acuerdo a la especificidad del segmento de negocio.

Adicionalmente se han desarrollado metodologías para la realización periódica de pruebas de estrés y el cálculo de Capital Económico. Con respecto a las pruebas de estrés inherentes a medir el impacto del riesgo de crédito de la cartera Banca Mayorista ante distintos posibles valores que tomen los factores de riesgo definidos, se realiza un análisis riguroso y detallado a nivel individual de cliente, es decir que se mide el impacto que potencialmente podría tener la prestataria o contraparte para luego ser analizado a nivel agregado. Asimismo, se han diseñado pruebas individuales de estrés para reforzar la metodología y simular escenarios ad hoc. Dichas pruebas de estrés cuentan con planes de contingencia definidos que son disparados de acuerdo a la magnitud del evento proyectado.

Se detalla a continuación la calidad crediticia de los activos financieros del Grupo:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Títulos Públicos y Privados</b>	<b>61.046.422</b>	<b>57.159.941</b>
Valuados a valor razonable con cambios en resultados	27.565.985	46.337.359
Valuados a costo amortizado	28.954.132	8.397.514
Inversiones en instrumentos de patrimonio	496.791	396.378
Certificados de participación en fideicomisos financieros	0	15.085
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	1.762.332	1.616.630
Entregados en garantía	2.267.182	396.975
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>61.704.756</b>	<b>74.584.462</b>
Cartera Comercial	25.190.697	26.204.766
Situación regular	18.009.268	18.697.867
Situación irregular	7.181.429	7.506.899
Cartera de Consumo	36.514.059	48.379.696
Situación regular	35.412.185	46.985.717
Situación irregular	1.101.874	1.393.979
<b>Otros Activos Financieros</b>	<b>5.629.062</b>	<b>4.211.571</b>

#### Deterioro de Instrumentos Financieros

Ver notas 6.3 y 7.

#### Préstamos dados de baja

Todos aquellos créditos de las carteras de préstamos para consumo que deban ser previsionados al 100% de acuerdo con la normativa vigente son desactivados del activo del Grupo como máximo transcurrido un mes contado a partir del momento en que se verifique dicha situación. El saldo de Cartera desactivada al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 6.246.707 y 8.703.621, respectivamente.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

## **b) Riesgo de Mercado**

El Banco realiza un seguimiento del riesgo de mercado, es decir, aquel vinculado a la posibilidad de sufrir pérdidas en posiciones dentro y fuera de balance a raíz de fluctuaciones adversas en los precios de mercado de los activos financieros con cotización sujetos a negociación –como por ejemplo, títulos de deuda públicos y privados, acciones, monedas, productos derivados e instrumentos de deuda emitidos por BCRA-.

El riesgo de mercado está compuesto por: 1) los riesgos inherentes a las acciones, títulos de deuda y demás instrumentos financieros (riesgo de precios), y 2) el riesgo por el descalce cambiario ya sea en posiciones dentro y fuera de balance (riesgo de tipo de cambio). El mismo no sólo considera variaciones en los precios de los instrumentos “lineales” sino también los riesgos de los instrumentos “no lineales” (derivados).

De acuerdo a la nueva normativa emitida por el BCRA, se ha definido una Cartera de Negociación para el seguimiento del riesgo de mercado. Se define a la Cartera de Negociación como aquella compuesta por posiciones en instrumentos financieros cuya finalidad es negociarlos en el corto plazo con el propósito de obtener beneficios a partir de las fluctuaciones de su precio.

La cartera es administrada teniendo en cuenta los siguientes lineamientos estratégicos:

- Análisis de las distintas variables macroeconómicas y de mercado, con su consecuente impacto en los precios de los activos financieros.
- Asignación de ponderaciones a las distintas clases de activos, optimización del perfil riesgo / retorno del portafolio, teniendo en cuenta las distintas clases de activos y las correlaciones entre sí.
- Análisis de los activos que a criterio de la entidad están subvaluados/sobrevaluados dentro de cada grupo y la posibilidad de crear arbitrajes dentro del mismo.
- Observancia de los requisitos de liquidez, tanto internos como externos.

La cartera de negociación deberá ser valuada a valores razonables de mercado a efectos del cálculo de exigencia de capital. Si el banco posee dentro de su cartera instrumentos que no cuentan con cotizaciones de mercado, ya sea por la falta de disponibilidad de precio de cierre o por la falta de representación de este - producto de la iliquidez de la posición –estimaré un valor razonable de cotización.

El valor razonable surge de la aplicación de una metodología de cálculo, supuestos y parámetros, propuestos por el Sector de Riesgo Mercado, el cual surge de prácticas habituales de mercado, y los mismos son consensuados y revisados periódicamente con el Gerente del Área. El valor de cotización se obtendrá al descontar el flujo de efectivo futuro esperado a una tasa de mercado representativa para dicho instrumento, excepto en el caso de las acciones en la cual se utilizará una metodología de valuación por comparables. La Gerencia de Auditoría Interna, en cumplimiento de lo establecido en la normativa del BCRA, realiza periódicamente una revisión de la razonabilidad de los criterios utilizados, así como también del cálculo efectuado.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

El criterio metodológico aplicado para cuantificar el riesgo de mercado es el de valor a riesgo, es decir, una estimación de las máximas pérdidas probables en un horizonte dado, con una probabilidad asociada del 99%. En el caso de las posiciones con riesgo de precios, se estableció un horizonte temporal o período de tenencia mínimo de diez ruedas. El seguimiento se realiza diariamente a través de un sistema desarrollado internamente. Se han establecido límites de “valor a riesgo” de cumplimiento para las exposiciones a cada uno de los riesgos mencionados. También existen límites de exposición por tipo de instrumento, a saber: títulos de deuda del sector público no financiero, títulos del BCRA, títulos de deuda privada local, títulos de fideicomisos privados locales, renta variable local, divisas y oro. Dichos límites son revisados anualmente por los Comités Financiero en el marco de la elaboración del nuevo Plan de Negocios con su correspondiente Estrategia de Riesgos. A los efectos de contrastar la robustez de los modelos empleados para la estimación del riesgo de precios, periódicamente se realizan pruebas retrospectivas o “backtesting”. También se realizan pruebas de estrés individuales con el objeto de estimar posibles pérdidas extremas que difícilmente puedan ser capturadas a través de modelos paramétricos.

Las estimaciones realizadas de valor a riesgo (de precios y tipo de cambio), permiten a su vez determinar el capital económico necesario a afectar por el riesgo de mercado.

En lo que respecta al riesgo de mercado, en los Comités Financiero y de Gestión de Riesgos se discuten y deciden las principales estrategias a seguir en la administración del portafolio de títulos valores, del descalce estructural en moneda extranjera y alternativas de coberturas, así como también intervienen en la definición del nivel de tolerancia a asumir por la entidad. La Gerencia de Riesgo de Mercado y Operacional es responsable de identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos de precios y tipo de cambio.

Se detalla a continuación la exposición al riesgo de tipo de cambio del Grupo al cierre de ejercicio por tipo de moneda:

	Saldos al 31/12/2021				Saldos al 31/12/2020			
	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Derivados	Posición Neta	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Derivados	Posición Neta
Dólar	21.590.382	(20.117.264)	4.546.103	<b>6.019.221</b>	33.000.366	(28.464.623)	(3.893.145)	<b>642.598</b>
Euro	129.947	(5.706)	-	<b>124.241</b>	251.543	(12.893)	-	<b>238.650</b>
<b>Total</b>	<b>21.720.329</b>	<b>(20.122.970)</b>	<b>4.546.103</b>	<b>6.143.462</b>	<b>33.251.909</b>	<b>(28.477.516)</b>	<b>(3.893.145)</b>	<b>881.248</b>

Los saldos de derivados son expuestos por su valor razonable al cierre del ejercicio de la respectiva moneda.

Se exponen a continuación los análisis de sensibilidad de los resultados y el patrimonio ante cambios razonables en los tipos de cambios expuestos anteriormente en relación a la moneda funcional del Banco, considerando una variación instantánea sobre la exposición al cierre de la fecha.

Moneda	Variación	31/12/2021		31/12/2020	
		Resultados	Patrimonio	Resultados	Patrimonio
Dólar	40%	(423.352)	(423.352)	257.039	257.039
	-40%	423.352	423.352	(257.039)	(257.039)
Euro	40%	49.696	49.696	95.460	95.460
	-40%	(49.696)	(49.696)	(95.460)	(95.460)

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

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

**c) Riesgo de Tasa:**

El Banco realiza un seguimiento periódico del riesgo de tasa de interés, tanto en lo que refiere a los efectos de las oscilaciones en la tasa de interés sobre los ingresos financieros netos como sobre el valor económico de la entidad, esto es, en el valor actual de sus activos y pasivos.

En relación con la gestión del riesgo de tasa de interés, se realiza un seguimiento tanto de los montos y condiciones contractuales de la nueva originación como así también del portafolio vigente (stock de préstamos, depósitos, swaps, coberturas, títulos y otros) de modo tal de estar siempre encuadrados dentro del apetito de riesgo definido. Complementariamente, se efectúa un análisis permanente de las distintas alternativas de cobertura con el objeto de reducir el descalce de tasas.

El área responsable de identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo de tasa de interés es la Gerencia de Riesgos de Mercado y Operacional. Asimismo, están involucrados en la gestión del riesgo, con sus distintas responsabilidades, los Comités Financiero y de Gestión de Riesgos.

La cuantificación del riesgo de tasa de interés se lleva a cabo mediante dos enfoques metodológicos estadísticos: "Ingresos financieros netos a riesgo" y "Valor económico a riesgo". A través del primero se evalúa los posibles desvíos en los resultados por intereses como consecuencia de variaciones en las tasas de interés mientras que a través del segundo se analiza el eventual deterioro en el valor presente de la cartera como consecuencia de las posibles oscilaciones en la estructura temporal de tasas de interés. Bajo ambos enfoques se incluye adicionalmente al "riesgo de base", que surge como consecuencia de una correlación imperfecta en el ajuste de las tasas activas y pasivas para instrumentos que poseen características similares de reevaluación.

De manera complementaria a los enfoques mencionados, también se realizan análisis de descalce (gap por intervalo y acumulado) tanto en pesos como en dólares con el propósito cuantificar la exposición a riesgo de tasa de interés en distintas fechas futuras, diversos análisis de sensibilidad y pruebas de tensión. Adicionalmente, como medida de sensibilidad, se evalúan los impactos en los resultados esperados y en el valor actual esperado de la cartera ante movimientos de +/- 100 puntos básicos en las tasas de interés.

Mensualmente se elabora el Reporte de Riesgo de Tasas de Interés en el cual se describen los niveles de riesgo asumido por el Banco bajo ambos enfoques, descalces por plazos (análisis de gap), riesgo de base (por la cobertura del riesgo cambiario con futuros), análisis de estrés individual y hechos relevantes del mes.

Cada una de las medidas mencionadas cuenta con su correspondiente límite, los cuales son revisados anualmente en el marco de la elaboración del nuevo Plan de Negocios con su correspondiente Estrategia de Riesgos.

**d) Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez de fondeo se refiere a la eventualidad de que el Grupo no pueda cumplir de manera eficiente con los flujos de fondos esperados e inesperados, corrientes o futuros y con reposición/ejecución de garantías sin afectar para ello las operaciones diarias o su condición financiera.

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

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

Por su parte, el riesgo de liquidez de mercado se refiere a la eventualidad de que una entidad no pueda compensar o deshacer una posición en el mercado debido a:

- Que los activos que la componen no cuentan con suficiente volumen en el mercado secundario.
- Ocurrencia de eventos disruptivos en el mercado que imposibiliten la realización de las operaciones de manera normal y/o a precios razonables.

Las definiciones anteriores no solo se refieren al riesgo de liquidez en moneda local sino también al vinculado a posiciones en otras monedas incluyendo pero no limitándose a descalces cambiarios. A tal efecto, se define como descalce estructural a la diferencia entre los compromisos de obligaciones emitidas y/o ajustadas por moneda extranjera y los activos nominados y/o ajustados por la misma moneda. También se incluyen los riesgos emergentes de posiciones que por razones normativas no se registran dentro de los estados financieros, como puede ocurrir por ejemplo con ciertos instrumentos derivados.

La administración de la liquidez no solo se refiere al riesgo de liquidez en moneda local sino también al vinculado a posiciones en otras monedas incluyendo, pero no limitándose a descalces cambiarios.

Se entiende por gestión del riesgo de liquidez a las acciones planeadas y/o realizadas para mantener el riesgo de liquidez acotado a la definición del Directorio. Tales acciones emergen de la propia misión de la Gerencia de Área Finanzas de administrar eficientemente los recursos líquidos y financieros.

Con el propósito de hacer un control de riesgo de liquidez efectivo, el Banco estableció un esquema de límites y avisos de alerta temprana para mantener informado al Comité Financiero sobre eventuales incrementos de riesgos y/o cambios inesperados sobre el nivel de tolerancia. Alcanzado cierto umbral de riesgo, se prevé que el Comité Financiero evalúe los pasos a seguir.

En forma similar se monitorea el cumplimiento del requisito mínimo de los ratios de Cobertura de Liquidez (LCR) y Fondo Neto Estable (NSFR) en ambos casos se mantiene informado al Comité Financiero y al Director responsable de su seguimiento, acerca de la evolución de los mismos.

El Comité Financiero define el grado de aversión al riesgo de liquidez a asumir por el Banco, y la Gerencia de Área Finanzas gestiona el riesgo emergente del descalce de liquidez por moneda bajo las pautas fijadas por el Comité Financiero y el Director designado como responsable de la liquidez.

#### **SISTEMA DE LÍMITES, ALERTA TEMPRANA Y VARIABLES DE MONITOREO**

##### *Alta Liquidez y Necesidad Mínima de Liquidez*

Con el propósito de mantener un nivel de riesgo acorde al nivel de tolerancia aprobado por el Directorio, se han fijado límites mínimos ("Necesidad Mínima de Liquidez") para la posición líquida y/o de rápida realización ("Alta Liquidez").

##### *Límites en posiciones de moneda extranjera*

El Comité Financiero fija límites máximos respecto de posiciones compradas o vendidas en moneda extranjera y de ser necesario en instrumentos financieros derivados de tipo de cambio u otros compromisos financieros en moneda extranjera.

##### *Límite de exposición por tipo de instrumento*

El Comité Financiero determina un límite de exposición por tipo o categoría de instrumento y/o especie el cual rige para todo el período.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

**Concentración y estabilidad de depósitos**

Con el objeto de construir una base de depósitos estables y de calidad, el Banco realiza acciones para promover y priorizar un crecimiento balanceado de los mismos, diversificando la base de clientes, zonas geográficas y tipo de depósitos. Con motivo de estar alertas respecto de la implicancia en el riesgo de liquidez y las modificaciones de las proyecciones de la misma que pudiera tener la concentración de depósitos se establecen niveles de alerta y acciones a llevar a cabo.

**Requerimientos de liquidez contingentes por operaciones especiales**

El Comité Financiero aprueba y supervisa las condiciones financieras acordadas y contingencias asociadas a operaciones y/o posiciones fuera de balance.

**Ratio de Cobertura de Liquidez (LCR)**

A partir de la norma "A" 5724 de marzo de 2015 en BCRA instauró normativamente el requerimiento de un régimen de seguimiento diario, luego informado mensual y trimestralmente al BCRA.

**Ratio de Fondeo Neto Estable (NSFR)**

El BCRA estableció, mediante Comunicación "A"6306 un nuevo indicador de seguimiento diario, que deberá ser informado trimestralmente al BCRA.

El objetivo del NSFR es que las entidades financieras puedan monitorear en qué medida pueden financiar sus actividades con fuentes suficientemente estables para mitigar el riesgo de futuras situaciones de estrés originadas en su fondeo.

La siguiente tabla muestra los ratios de cobertura de liquidez (LCR) durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Promedio durante el ejercicio	136%	153%
Mayor	160%	205%
Menor	117%	110%

El Grupo expone en el Anexo D "Apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones consolidado" y en el Anexo I "Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes consolidado" de los presentes estados financieros las aperturas, por vencimiento, de los activos y pasivos financieros, respectivamente.

**27. 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 2 de marzo de 2022  
**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:

	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	22.606.373	29.465.185
(Conceptos deducibles)	(6.718.603)	(5.895.943)
Capital Adicional de nivel uno	26.856	28.576
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	504.249	659.025
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>16.418.875</b>	<b>24.256.843</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	31/12/2021	31/12/2020
Riesgo de crédito	5.883.819	7.066.980
Riesgo de mercado	488.898	638.519
Riesgo operacional	2.085.159	2.829.184
<b>Exigencia básica</b>	<b>8.457.876</b>	<b>10.534.683</b>
<b>Integración</b>	<b>16.418.875</b>	<b>24.256.843</b>
<b>Exceso</b>	<b>7.960.999</b>	<b>13.722.160</b>

## 28. INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL BCRA

### 28.1. Seguro de Garantía de los Depósitos

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

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

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

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

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 31 de diciembre de 2021 y 2020, el cargo por Aporte al Fondo de Garantía de los Depósitos asciende a 323.088 y 201.111, respectivamente y se incluye en el rubro "Otros gastos operativos" a cada fecha.

## 28.2. Bienes de disponibilidad restringida

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

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Banco Hipotecario</b>		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	1.868.402	1.312.635
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	1.932.512	20.331
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con MAE y BYMA	8.836	5.951
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	506.406	604.519
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	1.513	1.465
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.672	2.290
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA afectados a pases	31.863	-
	<b>4.351.204</b>	<b>1.947.191</b>
<b>BACS</b>		
Instrumentos emitidos por BCRA. títulos públicos y pesos como garantía de operaciones de OCT ROFEX	334.637	378.849
	<b>334.637</b>	<b>378.849</b>
<b>BHN Inversión</b>		
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas	2.676	3.411
	<b>2.676</b>	<b>3.411</b>
<b>Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV</b>		
Fondos de garantía	61.400	95.546
	<b>61.400</b>	<b>95.546</b>
<b>Total</b>	<b>4.749.917</b>	<b>2.424.997</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

### **28.3. 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 UNICA 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 tiene una duración de treinta (30) años a partir de la fecha de suscripción del contrato (18 de julio de 2012).

Al 31 de diciembre de 2021, la situación patrimonial del Fideicomiso es la siguiente:

- Activo: 365.353.696
- Pasivo: 31.708.612
- Patrimonio Neto: 333.645.084

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021 alcanza a 201.105.891, 28.395.178 y 566.729 respectivamente. Los fondos comprometidos a desembolsar alcanzan a 8.397.994.

#### **OTROS FIDEICOMISOS FINANCIEROS**

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

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

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

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 31 de diciembre de 2021 la única serie del programa es la siguiente:

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

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

El Banco ha celebrado diversos contratos de fideicomiso financiero mediante los cuales en su carácter de fiduciante transmite la propiedad fiduciaria de créditos hipotecarios de su cartera de préstamos a diversas entidades financieras en carácter de fiduciario. Una vez transferidos los créditos hipotecarios al fiduciario éste procede a emitir los correspondientes títulos valores representativos de deuda y certificados de participación y a cancelar con el producido de la colocación el monto de los créditos cedidos por el Banco. Los bienes 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 titulización de créditos individuales para la vivienda con garantía hipotecaria por hasta un valor nominal de 500.000 el cual fue autorizado por Resolución N° 14814 del 3 de junio de 2004 por la CNV.

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

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

Al 31 de diciembre 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 consolidados se encuentran vigentes las siguientes:

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

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

Actuación como Administrador

**FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE 1**

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

**ADMINISTRACION DE FIDEICOMISOS FINANCIEROS**

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

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

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

#### 28.4. 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 31 de diciembre 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 del título público AL35 - Título Público registrado a costo amortizado según el siguiente detalle:

Fecha	Monto UVA Según Matriz CNV	Título público	Especie CV	Cantidad	Cotización	Valuación del título en pesos	Valuación del título en UVA
31/12/2021	235.175	AL35	5922	500.000	63,435	31.717.500	325.274,33

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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 31 de diciembre 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
31/12/2021	235.175	X28F2	5500	100.000.000	1,4237	142.374.782	1.460.104

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 31 de diciembre de 2021 la contrapartida líquida se encuentra debidamente integrada.

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

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

**28.5. 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 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Pesos	Dólares	Euros	Letra del Tesoro vto 31/01/22	Letra del Tesoro vto 28/02/22	Bono Rep. Arg USD vto 09/07/35
	(en miles de la moneda que corresponde)					
Cuentas corrientes en BCRA	14.641.445	72.782	74	-	-	-
Cuentas especiales en BCRA	1.525.940	660	-	-	-	-
Integración c/ BOTE 2022	5.541.395	-	-	-	-	-
Integración c/ Leliq y LeCer	18.832.588	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	-	74.368	36.084	277
<b>Total integración</b>	<b>40.541.368</b>	<b>73.442</b>	<b>74</b>	<b>74.368</b>	<b>36.084</b>	<b>277</b>
<b>Total exigencia</b>	<b>38.286.427</b>	<b>62.121</b>	<b>-</b>	<b>74.368</b>	<b>36.084</b>	<b>255</b>
Deducción exigencia (varias)	7.474.911	-	-	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>9.729.852</b>	<b>11.321</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>

**28.6. Sanciones aplicadas a la entidad financiera y sumarios iniciados por el BCRA y otros reguladores**
**I – Sumarios en sustanciación en sede administrativa**

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

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

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

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

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

Dicha Resolución fue notificada al BHSa en fecha 24 de septiembre de 2021 y en fecha 19 de octubre de 2021 fue recurrida vía recurso de apelación, en los términos del art. 42 de la Ley de Entidades Financieras N° 21.526. Al día de la fecha, el BCRA aún no ha concedido el recurso de apelación interpuesto.

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. Durante el mes de noviembre de 2021 se presentaron las pruebas testimonial e informativa.

## **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. Efkhanian 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 2 de marzo de 2022

**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 Efkhaniah – y en consecuencia ordenar la devolución de las actuaciones al BCRA para que en el plazo de sesenta días determine y fundamente el monto de las sanciones aplicadas a aquéllos con arreglo a lo expuesto en el considerando XIII; y 2) distribuir las costas en el orden causado en atención a la complejidad de las cuestiones debatidas y al modo en que se resuelve (artículo 68, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación)".

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 2 de marzo de 2022  
**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 2 de marzo de 2022  
**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 N° 27/11 y 2/12. En dicho marco fueron citados a formular descargo, Tarshop S.A.U., su Oficial de Cumplimiento (Mauricio Elías Wior) y los Directores en funciones a ese momento (Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Marcelo Gustavo Cufre y Fernando Sergio Rubín). De acuerdo con la opinión de los abogados defensores – en el actual estado de las actuaciones – y en función de los antecedentes que se han registrado en la UIF en casos similares, se estima que existe probabilidad de la aplicación de una multa en sede administrativa. Por dicha razón se han contabilizado provisiones por 360 durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016. Con fecha 4 de mayo de 2018 se notificó a la Sociedad que la UIF dispuso imponer una sanción de multa de monto menor la cual será apelada ante el organismo superior. A partir del 2 de septiembre de 2019 fecha de fusión de Tarshop S.A.U. con Banco Hipotecario S.A. se transfirieron al Banco en su calidad de sociedad incorporante o absorbente, la totalidad de los bienes derechos y obligaciones de Tarshop S.A.U. por ende es la continuadora del presente sumario.

En fecha 3 de julio de 2020 ha sido notificada la sentencia que resolvió el fondo de las presentes actuaciones, en donde se resolvió rechazar el recurso deducido, con costas. El tribunal 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.

#### **28.7. 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 2 de marzo de 2022  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

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

La Comunicación "A" 7421 dispuso que entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, las entidades financieras solo podrán distribuir resultados por hasta el 20 % del importe que hubiera correspondido de aplicar las normas sobre "Distribución de resultados". Adicionalmente, a partir del 1 de enero de 2022, aquellas entidades que cuenten con la autorización del BCRA para distribuir sus resultados deberán realizar esa distribución en 12 cuotas iguales, mensuales y consecutivas.

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

#### **28.8. Gestión de capital y política de transparencia en materia de Gobierno Societario**

El Banco Hipotecario asume que las instituciones deben contar con un Sistema de Gobierno Societario que oriente la estructura y funcionamiento de sus órganos sociales en interés de la sociedad, de sus accionistas, depositantes, inversores y público en general.

El Sistema de Gobierno Societario del Banco se concibe como un proceso dinámico en función de la evolución de la sociedad, de los resultados que se hayan producido en su desarrollo, de la normativa que puede establecerse y de las recomendaciones que se hagan sobre las mejores prácticas del mercado adaptadas a su realidad social.

En tal sentido, el Gobierno Societario del Banco está regido por la normativa legal vigente, el estatuto social y el Código de Gobierno Societario que contemplan las cuestiones relativas al funcionamiento de la Sociedad, las Asambleas de Accionistas, el Directorio, los Comités, la Gerencia General, la Alta Gerencia y las relaciones con sus subsidiarias.

Por otra parte, el Banco cuenta con normas de conducta internas contenidas en el Código de Ética, que consagran los postulados y principios éticos que deben regir las actuaciones de sus directivos, administradores y empleados.

##### **1) Estructura del Directorio:**

El Directorio del Banco Hipotecario, de conformidad con lo establecido por el artículo 21 de la Ley 24.855 y el estatuto social se encuentra compuesto por 13 miembros titulares, los que son designados con mandato por 2 ejercicios por las asambleas de clase de acciones pudiendo ser reelegidos indefinidamente y en forma escalonada. Cada clase de acciones designa un número de Directores Suplentes igual o menor al de titulares que le corresponda designar.

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

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

Para integrar el Directorio de la Sociedad, se requiere que la persona no se encuentre alcanzada por las inhabilidades establecidas en el artículo 264 de la Ley 19.550 y el artículo 10 de la Ley 21.526 y reúna experiencia previa en la actividad financiera, no pudiendo asumir el cargo hasta tanto lo autorice BCRA.

El BCRA examina los antecedentes de los Directores contemplando la idoneidad y experiencia para el ejercicio de la función, sobre la base de: (i) sus antecedentes de desempeño en la actividad financiera y/o (ii) sus cualidades profesionales y trayectoria en la función pública o privada en materias o áreas afines que resulten relevantes para el perfil comercial de la Entidad. Asimismo, la normativa del BCRA exige que al momento de la conformación del Directorio que al menos las dos terceras partes de la totalidad de los Directores acrediten experiencia vinculada con la actividad financiera.

Los Directores son designados por voto mayoritario en asambleas de cada una de las clases de acciones ordinarias, de la siguiente manera:

- a) la clase A elige 2 Directores titulares y 2 suplentes.
- b) la clase B elige 1 Director titular y 1 Director suplente, mientras las acciones clase B representen más del 2% del capital social emitido al tiempo de la convocatoria de la respectiva Asamblea.
- c) la clase C elige 1 Director titular y 1 Director suplente, mientras las acciones clase C representen más del 3% del capital social emitido al tiempo de la convocatoria de la respectiva Asamblea.
- d) la elección del resto de los Directores titulares y suplentes (que en ningún caso será menos de 9 titulares y un número igual o menor de suplentes), corresponde a la clase D. Cuando alguna de las clases B o C por cualquier causa, careciera o perdiera sus derechos a elegir o participar en la elección de Directores, dicha clase podrá votar juntamente con las acciones clase D en la Asamblea Especial de esta última convocada para la elección de Directores.

Los Directores elegidos por las Asambleas especiales de las clases A y C, mientras sus derechos políticos sean ejercidos por el Estado Nacional y de la Clase B por los Empleados del Banco bajo el Programa de Propiedad Participada (PPP), podrán asumir los cargos y desempeñarlo en comisión, ad referendum de la pertinente resolución que dicte el BCRA, sin perjuicio de la validez de los actos en que participen durante ese ejercicio.

Las acciones clase A corresponden al Estado Nacional (o los agentes fiduciarios que este designe), quien ejerce sus derechos políticos, las acciones clase C destinadas a ser ofrecidas inicialmente a personas jurídicas cuyo objeto sea el desarrollo de actividades vinculadas a la construcción de viviendas o a la actividad inmobiliaria, (cuyos derechos políticos hasta tanto sean enajenados son ejercidos por el Estado Nacional), las acciones clase D que son las transferidas en dominio perfecto al capital privado. Las acciones clase D no cambiarán de clase por ser eventualmente suscriptas o adquiridas por el Estado Nacional, otra persona jurídica de carácter público, o por personal que participa en el Programa de Propiedad Participada y las acciones clase B corresponden al Programa de Propiedad Participada (PPP), destinadas a los empleados de la sociedad, cuyos derechos políticos son ejercidos por los empleados que tienen derecho al Programa de Propiedad Participada.

El Directorio considera conveniente que, a los efectos de fortalecer la objetividad en las decisiones y prevenir los conflictos de interés, algunos de sus integrantes reúnan el carácter de director independiente. Para ser nominado como Director independiente, se deben reunir las condiciones establecidas en la Ley 19.550, Ley 26.831, las normas de la CNV y del BCRA.

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

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

Por otra parte la Comisión Fiscalizadora del Banco, de acuerdo con lo establecido en la Ley 19.550 y el estatuto social es llevada por una Comisión compuesta por 5 síndicos titulares y 5 suplentes, donde 3 de los síndicos titulares y 3 de los suplentes son designados por los titulares de las acciones de la clase D y C, votando en la asamblea de clase a tal efecto como integrantes de una sola clase, 1 de los síndicos titulares y 1 de los suplentes es designado por la clase B de acciones, mientras dicha clase represente más del 2% del capital social, y 1 de los síndicos titulares y 1 de los suplentes es designado por las acciones clase A. Cuando las acciones clase B no representen el porcentaje del capital social del 2% y las acciones clase C no representen el porcentaje del capital social del 3%, la Sociedad reducirá el número de síndicos a 3 titulares y 3 suplentes. De los cuales 2 síndicos titulares y 2 suplentes serán designados por las acciones clase B, C y D, votando en la asamblea de clase al efecto como integrantes de una sola clase, y 1 Síndico titular y 1 suplente por las acciones de la clase A. En razón de la elección por clases de los síndicos, mientras se mantenga la existencia de clases de acciones no será de aplicación a la Sociedad la elección de síndicos por voto acumulativo. Los síndicos serán elegidos por el ejercicio de 2 años, no obstante, permanecerán en el cargo hasta ser reemplazados pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Asimismo, los deberes y atribuciones de los mismos se encuentran establecidos en el Artículo 293 de la Ley de Sociedades Comerciales.

#### **Comités del Directorio:**

El estatuto del Banco contempla el funcionamiento de un Comité Ejecutivo, por otra parte, el Directorio ha aprobado la constitución de diversos comités integrados por directores cuyas misiones se describen a continuación:

##### Comité Ejecutivo:

El objeto general del Comité Ejecutivo es supervisar el giro ordinario de los negocios del Banco y estará integrado entre un mínimo de 5 y un máximo de 9 Directores elegidos por los accionistas clase D y una cantidad de directores suplentes de la misma clase de acciones que determine el Directorio.

##### Comité de Auditoría:

Es el encargado de vigilar el razonable funcionamiento del ambiente de control interno de la entidad, los sistemas de gestión de riesgos del Banco.

##### Comité de Control y Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:

Es el encargado de coadyuvar a la observancia de las obligaciones emergentes de la normativa aplicable para la prevención de dichos delitos.

##### Comité de Tecnología Informática:

Tiene a su cargo vigilar la observancia de las políticas globales de tecnología informática, de los sistemas de información y de la seguridad lógica.

##### Comité de Crédito:

Tiene a su cargo establecer el límite de exposición crediticia del Banco con sus clientes.

##### Comité de Incentivos al Personal:

Es el encargado de vigilar que el sistema de incentivos económicos al personal sea consistente con la cultura, los objetivos, los negocios a largo plazo, la estrategia y el entorno de control de la entidad, según se formule en la pertinente política. Dicho Comité depende del Comité Ejecutivo.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

Comité de Gestión de Riesgos:

Este Comité tiene como objetivo principal vigilar los riesgos a los cuales se encuentra expuesta la entidad, siendo responsable, entre otros aspectos, de: i) monitorear la gestión de los riesgos de crédito, de mercado, de liquidez, de tasas de interés y operacional tomando en consideración las mejores prácticas en materia de gestión de riesgo y ii) asistir al Directorio en la fijación de políticas y estrategias en materia de riesgo.

Comité de Gobierno Societario:

Tiene a su cargo de supervisar la implementación del Código de Gobierno Societario y de los principios societarios de "información plena", "transparencia", "eficiencia", "protección del público inversor", "trato igualitario entre inversores" y "protección de la estabilidad de la entidad". Asimismo, evaluará la gestión del Directorio y la renovación y sustitución de la Alta Gerencia y controlará el cumplimiento de las regulaciones internas y externas.

Comités de Ética de Directores y de Personal:

Tiene a su cargo asegurar que la entidad cuenta con medios adecuados para promover la toma de decisiones apropiadas dentro de sus consideraciones éticas.

Comité Financiero:

Le compete vigilar el cumplimiento de las políticas de solvencia y liquidez de la entidad a través de la gestión de los riesgos financieros.

Comité de Asuntos Sociales e Institucionales:

Su misión está relacionada con la imagen e inserción del Banco en la sociedad en su conjunto en el marco de la responsabilidad social empresaria.

Comité de Protección de Usuarios de Servicios Financieros:

Su misión está relacionada con el relacionamiento que tiene la Entidad a través de sus productos con los usuarios de servicios financieros.

Comisiones de Gerentes:

Las Comisiones reúnen a gerentes de distintas áreas y/o sectores afines a una determinada problemática que requiere la interrelación entre los mismos -dentro del nivel de decisión que les corresponde en la línea- a fin de asegurar la coordinación en la resolución y ejecución de los aspectos tratados. En estos casos actuarán dentro de la matriz de aprobaciones asignadas a sus respectivas competencias, estableciéndose en cada caso, cuál de sus miembros será el encargado de hacer cumplir los cursos de acción definidos. Para el caso en que el nivel de decisión sea superior al de sus miembros, las conclusiones a que se arriben tendrán el carácter de asesoramiento a la gerencia, comité o directorio que le corresponda intervenir.

Las Comisiones son: (1) de Activos y Pasivos (Asset – Liability Committee – ALCO) (2) de Precios y Tarifas de Banca Minorista, (3) de Inversiones, (4) de Créditos PyME, (5) de Inmuebles y (6) de Crisis.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

#### **Alta Gerencia:**

El Gerente General y los miembros de la Alta Gerencia de la Sociedad, deben contar con experiencia e idoneidad en las actividades financieras y no encontrarse alcanzados por las inhabilidades e incompatibilidades establecidas en el artículo 264 de la Ley 19.550 y el artículo 10 de la Ley 21.526. A su vez, son responsables del cumplimiento de la legislación aplicable, en especial de las Leyes 24.855, 24.240, 21.526, 19.550 y 26.831, sus modificatorias, decretos reglamentarios y complementarios, las normas del BCRA y de la CNV y del estatuto social.

Los integrantes de la Alta Gerencia deben obrar con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Los que faltaren a sus obligaciones son responsables, ilimitada y solidariamente, por los daños y perjuicios que resultaren de su acción u omisión.

Asimismo, la Alta Gerencia es responsable de ejecutar la estrategia, las políticas y prácticas para la gestión del riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tasa de interés y el operacional, aprobadas por el Directorio, así como la implementación y desarrollo de los procedimientos escritos para identificar, evaluar, seguir, controlar y mitigar los riesgos.

#### **2) Estructura propietaria básica:**

El capital social está representado por 1.500.000.000 acciones de valor nominal un peso cada una, distribuido en acciones clases A; B; C y D según los porcentajes que se indican en el cuadro siguiente. Las acciones clase A, B y C confieren derecho a un voto por acción, las acciones clase D pertenecientes al sector privado confieren derecho a tres votos por acción mientras el Estado Nacional cuente con más del 42% del capital.

En virtud de lo dispuesto en la Ley de Privatización y el estatuto del Banco el Directorio estará compuesto por 13 miembros y los tenedores de la mayoría de las acciones clase D tienen derecho a elegir 9 de ellos.

El cuadro que se expone en Nota 1 muestra la última composición del capital social, con indicación de las clases de acciones, su valor nominal y su porcentaje de participación.

Cabe indicar que los principales tenedores de la clase D son: (a) accionistas privados -Tyrus SA, Ritelco SA, E-Commerce Latina SA, Palermo Invest SA, IRSA Inversiones y Representaciones SA e Inversora Bolívar SA- detentan 446,5 millones de acciones que son representativas aproximadamente del 29,8 % del Capital Social, y (b) representante de los derechos políticos estatales directos e indirectos -Fiduciario de las Opciones que permanecerán en el Fideicomiso hasta su enajenación conforme instrucciones del Estado Nacional , a través del Fiduciario del Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional y ANSES-, detentan 164,9 millones de acciones que son representativas aproximadamente del 11% del Capital Social

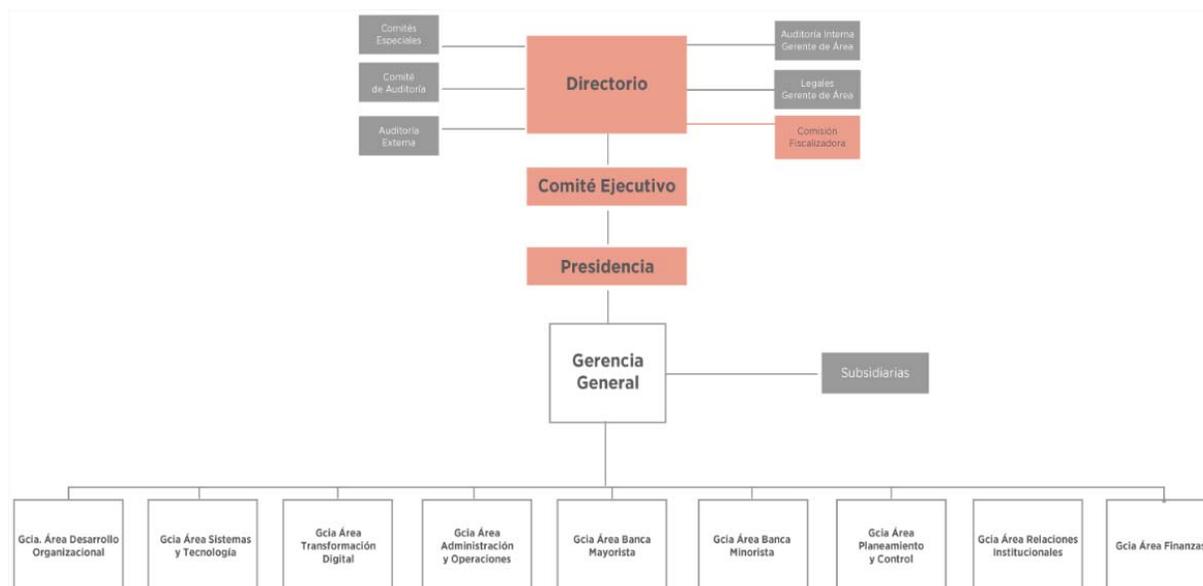
Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

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

### 3) Estructura Organizacional:

La Ley 24.855 declaró sujeto a privatización al entonces Banco Hipotecario Nacional, entidad pública fundada el 15 de noviembre de 1886 y resolvió su transformación en Sociedad Anónima. Sobre la base de las disposiciones de la ley mencionada, sus Decretos reglamentarios Decreto 677/1997; Decreto 924/1997; y Decreto 1394/1998 y las Resoluciones dictadas por el BCRA Resolución 271/2007 Resolución 664/1998; Resolución 362/2001 y Comunicación “B” 6444. Desde el 24 de diciembre de 1998 la Sociedad funciona como banco comercial minorista bajo la denominación de Banco Hipotecario SA. El Banco fue autorizado por la CNV para la oferta pública de sus acciones y por la BCBA para la cotización y negociación de las acciones en dicho mercado.

El organigrama general del Banco a la fecha de cierre de los presentes estados financieros es el siguiente:



El Banco posee el control directo o indirecto de sociedades que conforman el grupo de subsidiarias. BHN Sociedad de Inversión SA que tiene por objeto efectuar inversiones y administrar las participaciones en el capital de otras sociedades; BHN Vida SA aseguradora del riesgo de vida de las personas; BHN Seguros Generales SA y ComparaenCasa.com aseguradora de riesgos de incendio y daños sobre inmuebles y otros y BACS Banco de Crédito y Securitización SA que funciona como banco comercial que controla BACS Administradora de Activos SASGFCI que es el Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de los Fondos Comunes de Inversión Toronto Trust.

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

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

#### **4) Información relativa a prácticas de incentivos económicos al personal:**

1 - El Comité de Incentivos al Personal está integrado por 3 Directores titulares, y por el responsable máximo del área de desarrollo organizacional. Al menos uno de los Directores que conformen el Comité debe contar con experiencia en la materia. Los Directores miembros permanecerán en el Comité por un ejercicio mínimo de 2 años, siempre que su mandato no expire antes. Este plazo podrá ser extendido para cada caso sólo por expresa decisión del Directorio. El lapso de permanencia en dicha función no deberá ser coincidente entre sí, de tal manera que siempre el Comité se encuentre integrado por un Director con experiencia en la materia. La designación de los miembros del Comité de Incentivos al Personal, así como cualquier modificación en la integración de éste, ya fuere por renuncia, licencia, incorporación o sustitución de sus miembros, o cualquier otra causa, deberá ser comunicada por la Sociedad al BCRA y a la CNV en los plazos establecidos en la normativa vigente.

Dicho comité tendrá como objetivo principal vigilar el sistema de incentivos y para lo cual tendrá la responsabilidad de establecer políticas y prácticas para incentivar económicamente al personal en la gestión de riesgos – (de crédito, de liquidez, de mercado, de tasas de interés, y operacional) -, y ajustando a la exposición de los mismos, asumida a nombre de la sociedad y según el compromiso de liquidez y capital expuesto, tanto sobre los riesgos potenciales, actuales como los futuros y de reputación, donde los incentivos económicos a los miembros de la organización se vinculen con la contribución individual y de cada unidad de negocio al desempeño de la sociedad.

2 - El Diseño está basado para que todos los colaboradores reciban una compensación total en función a su trabajo, cuyo valor relativo interno refleje las responsabilidades del puesto, la performance de quien lo ocupa y que su comparativo externo sea competitivo con el mercado salarial contra el cual el Banco se compara, asegurando que se cumplan los criterios de equidad interna y competitividad externa, a través del análisis y administración de las compensaciones, para contar con una estructura salarial alineada a las necesidades y posibilidades del negocio, en un marco de normas que alienten el progreso individual en función del potencial de cada colaborador y las posibilidades del Banco, con el propósito de asegurar un ámbito facilitador del desarrollo del individuo y de la organización.

3 - Los incentivos económicos al personal se ajustan directamente la contribución individual al desempeño de la Organización, con el fin de lograr el cumplimiento de los objetivos fijados por el Directorio de la Sociedad; los Resultados obtenidos, por la gestión que se premia, se encuadran en función a la exposición de los riesgos asumidos por el Directorio.

4 - La entidad mide su desempeño a través de indicadores asociados a sus ambientes estratégicos: negocio, sustentabilidad, clientes, colaboradores e inteligencia organizacional.

5 - La entidad en su política de incentivos y de desempeño en el largo plazo vincula directamente la contribución individual con los de la Organización, con el fin de lograr el cumplimiento de los objetivos fijados por el Directorio de la Sociedad para obtención de ganancias sustentables en el tiempo.

- Comunicando claramente los objetivos corporativos que el Directorio fija anualmente y a más Largo Plazo.
- Fortaleciendo y clarificando el vínculo entre performance e incentivos.
- Alineando los incentivos con los factores claves del éxito de la Organización y premiando las acciones que agregan valor privilegiando costos y eficiencia.
- Fomentando la colaboración y el trabajo en equipo. Unificando a las gerencias en torno a metas comunes consistentes con los planes estratégicos de la organización.
- Premiando en función al logro de objetivos cuantitativos, puntuales, mensurables y controlables.
- Logrando una mayor claridad y objetividad en la medición de la performance individual y grupal.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

6 - Las diferentes formas de pago variables son: Comisiones, Bonus y Profit, el pago se realiza a través del recibo de sueldo y es en efectivo. El Banco Hipotecario SA establece los criterios que regulen la Política de Incentivos a efectos de integrar el esfuerzo individual y el de conjunto, cuyo valor relativo interno refleje las responsabilidades y riesgos asociados al puesto y a la performance de quien lo ocupa, y su valor comparativo externo sea competitivo con el mercado salarial. Mediante la gestión del Desempeño, se medirá anualmente el desempeño de los colaboradores en términos de los resultados alcanzados respecto de los objetivos fijados y de las capacidades establecidas para cada puesto.

El Banco cuenta con un sistema de incentivos económicos al personal en forma consistente con su cultura y objetivos, alineado con las demás herramientas de gerenciamiento a los fines de lograr una asunción prudente de riesgos tanto actuales como futuros.

El Comité de Incentivos al Personal evalúa el desempeño individual en cumplimiento de los objetivos asignados a sus funciones y al riesgo asumido por el mismo en nombre de la entidad, cuidando que los fondos totales destinados a su pago guarden relación

**5) Política de conducta en los negocios y/o código de ética, como también la política o estructura de gobierno aplicable:**

La Sociedad cuenta con normas internas de conducta (Código de Etica), que consagran los postulados y principios éticos que deben regir las actuaciones de sus directivos y empleados, siempre enmarcadas en el respeto a la Ley y a las normas que regulan la actividad bancaria.

Además el Banco adhiere al Código de Prácticas Bancarias elaborado con la participación de todas las Asociaciones de Bancos y Entidades Financieras de la República Argentina, como una iniciativa de autorregulación destinada a promover las mejores prácticas bancarias en el país y finalmente, adhiere al Código de protección al inversor y cuenta con un programa de integridad en el marco de la ley anticorrupción.

La adhesión a dichos Códigos mencionados, se hizo con la convicción que su adopción contribuirá a afianzar los derechos de los clientes, acrecentando, al mismo tiempo, la transparencia de la información provista a los mismos por la entidad financiera

Dichos códigos se encuentran incorporados al Sistema de Gobierno Societario del Banco y sus subsidiarias.

**6) Conflictos de Intereses:**

Las decisiones y acciones de los miembros de la organización, administradores, representantes legales y empleados del Banco, deben estar orientadas siempre a la satisfacción de los mejores intereses de la Entidad y de sus clientes y no deben estar motivadas por consideraciones de índole personal. Las relaciones de parentesco, amistad o expectativas frente a proveedores actuales o potenciales, contratistas, clientes, competidores o reguladores, no deben afectar la independencia y mejor juicio en defensa de los intereses del Banco.

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

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

## 7) Estructuras Complejas:

En la estructura societaria del Banco Hipotecario y sus subsidiarias, la Sociedad controlante ocupa el centro de las actividades principales de intermediación financiera, en tanto que desconcentra en otras unidades económicas los negocios y servicios complementarios de banca de segundo grado; de seguros; operaciones de bolsa y la emisión de tarjetas de crédito Shopping, aunque manteniendo y potenciando la sinergia posible entre sus diferentes clientes.

Ninguna de las sociedades que integran el grupo tiene filiales o subsidiarias en el exterior, ni realiza operaciones off shore.

Asimismo, la organización no cuenta con estructuras complejas o fideicomisos que enmascaren el desarrollo de ciertas actividades.

La participación de cada sociedad como fiduciante, fiduciario o fideicomisario se circunscribe al otorgamiento de contratos de fideicomisos financieros cuyos títulos y valores representativos se encuentran por lo general sujetos al régimen de oferta pública y, los datos más relevantes de los mismos, así como las inversiones en sus certificados y títulos se exteriorizan en los estados financieros separados y en el consolidado del Banco.

## 29. HECHOS POSTERIORES

### Participación en Play Digital S.A.

Al 31 de diciembre de 2021, Banco Hipotecario poseía el 1,95% del capital social de Play Digital S.A. Con fecha 21 de enero de 2022, el Banco realizó un aporte de capital a Play Digital S.A. por 25.447.

## 30. LIBROS RUBRICADOS

A la fecha de los presentes estados financieros las operaciones del Banco correspondientes al período del 1 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2021 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

## 31. 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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 y 31/12/2020

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

<b>Cartera comercial</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>En situación normal</b>	<b>17.973.118</b>	<b>17.121.749</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	2.930.718	822.333
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.357.452	2.020.070
Sin garantías ni contragarantías preferidas	13.684.948	14.279.346
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>36.150</b>	<b>1.576.118</b>
<b>En observación</b>	<b>36.150</b>	<b>2.369</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	226	1.312
Sin garantías ni contragarantías preferidas	35.924	1.057
<b>En negociación o con acuerdos de refinanciación</b>	-	<b>1.573.749</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	1.506.734
Sin garantías ni contragarantías preferidas	-	67.015
<b>Con problemas</b>	<b>2.419</b>	<b>3.536</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	32	223
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.387	3.313
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>1.461.708</b>	<b>7.495.241</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	12.474	5.176
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.112.928	274.747
Sin garantías ni contragarantías preferidas	336.306	7.215.318
<b>Irrecuperable</b>	<b>5.717.302</b>	<b>8.122</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	1.232
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	2.534
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5.717.302	4.356
<b>Total cartera comercial</b>	<b>25.190.697</b>	<b>26.204.766</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 y 31/12/2020

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

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>35.003.427</b>	<b>46.601.664</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	1.164.267	2.768.117
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	9.772.685	11.443.254
Sin garantías ni contragarantías preferidas	24.066.475	32.390.293
<b>Riesgo bajo</b>	<b>408.758</b>	<b>384.053</b>
<b>Riesgo bajo</b>	<b>407.112</b>	<b>312.322</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	6.351	2.860
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	118.698	2.166
Sin garantías ni contragarantías preferidas	282.063	307.296
<b>Tratamiento especial</b>	<b>1.646</b>	<b>71.731</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	124
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.646	71.607
<b>Riesgo medio</b>	<b>332.542</b>	<b>443.921</b>
Con garantías y contragarantías "A"	8.288	2.355
Con garantías y contragarantías "B"	73.814	11.295
Sin garantías ni contragarantías preferidas	250.440	430.271
<b>Riesgo alto</b>	<b>682.442</b>	<b>623.854</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	31.119	1.286
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	125.586	39.479
Sin garantías ni contragarantías preferidas	525.737	583.089
<b>Irrecuperable</b>	<b>86.890</b>	<b>326.204</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	11.147	38.126
Sin garantías ni contragarantías preferidas	75.743	288.078
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>36.514.059</b>	<b>48.379.696</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>61.704.756</b>	<b>74.584.462</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 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:

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>52.411.120</b>	<b>65.569.868</b>
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>28.954.132</b>	<b>8.397.514</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>317.045</b>	<b>266.171</b>
más provisiones	7.378.604	8.260.351
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	141.135	73.254
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(812.801)	(1.232.017)
menos títulos públicos a costo amortizado	(26.684.479)	(6.750.679)
<b>TOTAL</b>	<b>61.704.756</b>	<b>74.584.462</b>

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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 y 31/12/2020

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

Número de clientes	Financiaciones			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	10.630.008	17,23%	14.240.760	19,09%
50 siguientes mayores clientes	7.059.140	11,44%	7.877.538	10,56%
100 siguientes mayores clientes	3.038.204	4,92%	1.922.071	2,58%
Resto de clientes	40.977.404	66,41%	50.544.093	67,77%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>61.704.756</b>	<b>100,00%</b>	<b>74.584.462</b>	<b>100,00%</b>

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

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>52.411.120</b>	<b>65.569.868</b>
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>28.954.132</b>	<b>8.397.514</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>317.045</b>	<b>266.171</b>
más provisiones	7.378.604	8.260.351
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	141.135	73.254
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(812.801)	(1.232.017)
menos títulos públicos a costo amortizado	(26.684.479)	(6.750.679)
<b>TOTAL</b>	<b>61.704.756</b>	<b>74.584.462</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021

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	-	31	-	-	-	-	-	31
Sector Financiero	-	44.372	59.003	62.325	117.315	118.744	122.915	524.674
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	7.468.645	8.267.164	10.176.962	8.916.627	8.081.687	5.422.436	13.611.337	61.944.858
<b>TOTAL</b>	<b>7.468.645</b>	<b>8.311.567</b>	<b>10.235.965</b>	<b>8.978.952</b>	<b>8.199.002</b>	<b>5.541.180</b>	<b>13.734.252</b>	<b>62.469.563</b>

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 2 de marzo de 2022  
**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 F – MOVIMIENTO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO CONSOLIDADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2021

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

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas	Deterioro		Depreciación			Valor residual al cierre del ejercicio	
					Pérdidas	Reversiones	Acumulada	Baja	Del ejercicio		Al cierre
<b>Medición al costo</b>											
- Inmuebles	6.365.014	50	373.045	-	(5)	-	(431.068)	-	(136.606)	(567.674)	6.170.380
- Mobiliario e Instalaciones	1.543.997	10	8.992	(5.353)	-	-	(1.153.888)	4.042	(90.036)	(1.239.882)	307.754
- Máquinas y equipos	6.941.392	(a)	217.088	-	-	-	(6.540.651)	-	(306.827)	(6.847.478)	311.002
- Vehículos	3.466	5	-	-	-	-	(3.466)	-	-	(3.466)	-
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	1.066.766	(b)	226.259	(14.171)	-	-	(626.267)	-	(290.001)	(916.268)	362.586
- Derecho de uso de muebles arrendados	143.324	5	-	-	-	-	(120.355)	-	(9.712)	(130.067)	13.257
- Diversos	234.821	(b)	886	(651)	-	-	(215.851)	630	(8.456)	(223.677)	11.379
- Obras en curso	381.744	-	69	(381.813)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>16.680.524</b>		<b>826.339</b>	<b>(401.988)</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>(9.091.546)</b>	<b>4.672</b>	<b>(841.638)</b>	<b>(9.928.512)</b>	<b>7.176.358</b>

(a) La vida útil de las máquinas es de 5 años y la de los equipos es de 3 años

(b) La vida útil corresponde al plazo de cada contrato de arrendamiento.

**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 2 de marzo de 2022  
**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 F – MOVIMIENTO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN CONSOLIDADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2021

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

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Pérdida / Ganancia neta por medición a VR	Altas	Bajas	Valor residual al cierre del ejercicio
<b>Medición a Valor Razonable</b>					
- Inmuebles alquilados	1.298.047	(219.748)	-	-	1.078.299
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>1.298.047</b>	<b>(219.748)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.078.299</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 G – MOVIMIENTO DE ACTIVOS INTANGIBLES CONSOLIDADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2021

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

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas	Deterioro		Depreciación				Valor residual al cierre del ejercicio
					Pérdidas	Reversiones	Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
<b>Medición al costo</b>											
Gastos de desarrollo de Sistemas propios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos intangibles	3.775.287	5	87.766	-	-	-	(3.258.023)	-	(221.258)	(3.479.281)	383.772
<b>Total activos intangibles</b>	<b>3.775.287</b>		<b>87.766</b>	-	-	-	<b>(3.258.023)</b>	-	<b>(221.258)</b>	<b>(3.479.281)</b>	<b>383.772</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 y 31/12/2020

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

Número de clientes	Depósitos			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	134.271.004	46,41%	53.658.056	40,02%
50 siguientes mayores clientes	36.001.832	12,44%	25.880.205	19,30%
100 siguientes mayores clientes	7.121.501	2,46%	4.905.727	3,66%
Resto de clientes	111.897.309	38,69%	49.639.257	37,02%
<b>TOTAL</b>	<b>289.291.646</b>	<b>100,00%</b>	<b>134.083.245</b>	<b>100,00%</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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**

Al 31/12/2021

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	
<b>Depósitos</b>							
Sector público no financiero	37.574.528	35.324.546	117.851	-	-	-	73.016.925
Sector financiero	613	-	-	-	-	-	613
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	185.308.355	27.217.036	6.357.799	107.217	19.954	9.968	219.020.329
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	597.075	-	-	-	-	-	597.075
<b>Instrumentos derivados</b>	13.780	3.550	-	-	-	-	17.330
<b>Operaciones de pase</b>							
Otras entidades financieras	28.471	-	-	-	-	-	28.471
<b>Otros pasivos financieros</b>	5.974.149	97.497	147.893	351.661	693.639	2.818.040	10.082.879
<b>Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras</b>	194.479	56.727	66.955	-	-	-	318.161
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	-	9.293.962	2.781.379	3.950.920	4.079.095	3.690.478	23.795.834
<b>TOTAL</b>	<b>229.691.450</b>	<b>71.993.318</b>	<b>9.471.877</b>	<b>4.409.798</b>	<b>4.792.688</b>	<b>6.518.486</b>	<b>326.877.617</b>

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 2 de marzo de 2022  
**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

Conceptos	Costo amortizado	VR con cambios en ORI	VR con cambios en resultados		Jerarquía de valor razonable		
			Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>							
<b>Efectivo y depósitos en Bancos</b>	<b>18.111.369</b>	-	-	-	-	-	-
Efectivo	4.955.950	-	-	-	-	-	-
Entidades Financieras y corresponsales	13.155.419	-	-	-	-	-	-
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	-	-	<b>27.565.985</b>	-	3.178.056	24.387.929	-
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-	-	<b>290.208</b>	-	290.208	-
<b>Operaciones de pase</b>	<b>193.209.922</b>	-	-	-	-	-	-
Banco Central de la República Argentina	193.209.922	-	-	-	-	-	-
<b>Otros activos financieros</b>	<b>2.856.119</b>	-	<b>1.762.332</b>	-	1.762.332	-	-
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>52.411.120</b>	-	-	-	-	-	-
Sector Público no Financiero	4	-	-	-	-	-	-
Otras entidades financieras	481.532	-	-	-	-	-	-
Sector privado no Financiero y Residentes en el exterior	<b>51.929.584</b>	-	-	-	-	-	-
Adelantos	418.975	-	-	-	-	-	-
Documentos	5.691.366	-	-	-	-	-	-
Hipotecarios	10.906.144	-	-	-	-	-	-
Prendarios	40.412	-	-	-	-	-	-
Personales	4.559.810	-	-	-	-	-	-
Tarjetas de Crédito	21.138.962	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos Financieros	82.317	-	-	-	-	-	-
Otros	9.091.598	-	-	-	-	-	-
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>28.954.132</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	<b>4.058.397</b>	-	<b>691.520</b>	-	691.520	-	-
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio</b>	-	-	<b>496.791</b>	-	444.076	52.715	-
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>299.601.059</b>	-	<b>30.516.628</b>	<b>290.208</b>	<b>6.075.984</b>	<b>24.730.852</b>	-

**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 2 de marzo de 2022  
**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

Conceptos	Costo amortizado	VR con cambios en ORI	VR con cambios en resultados		Jerarquía de valor razonable		
			Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>							
<b>Depósitos</b>	<b>289.291.646</b>	-	-	-	-	-	-
Sector público no financiero	72.259.034	-	-	-	-	-	-
Sector financiero	613	-	-	-	-	-	-
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	217.031.999	-	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes	61.053.566	-	-	-	-	-	-
Caja de ahorros	96.201.418	-	-	-	-	-	-
Plazo fijo e inversiones a plazo	57.671.426	-	-	-	-	-	-
Otros	2.105.589	-	-	-	-	-	-
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	-	-	<b>597.075</b>	-	597.075	-	-
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-	-	<b>17.330</b>	-	17.330	-
<b>Operaciones de pase</b>	<b>28.471</b>	-	-	-	-	-	-
Otras entidades financieras	28.471	-	-	-	-	-	-
<b>Otros pasivos financieros</b>	<b>9.998.970</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Financiamientos recibidas del BCRA y otras instituciones financieras</b>	<b>286.916</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	<b>20.332.960</b>	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>319.938.963</b>	-	<b>597.075</b>	<b>17.330</b>	<b>597.075</b>	<b>17.330</b>	-

**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 2 de marzo de 2022  
**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 Q – APERTURA DE RESULTADOS CONSOLIDADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2021

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

Conceptos	31/12/2021		
	Ingreso/(Egreso) Financiero Neto		ORI
	Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	
<b>Por medición de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>15.106.344</b>	<b>(43.285)</b>	-
Resultado de títulos públicos	14.086.330	-	-
Resultado de títulos privados	235.657	-	-
Resultado de Instrumentos financieros derivados			
Operaciones a término	64.940	-	-
Permutas de tasa	-	(43.285)	-
Por inversiones en Instrumentos de Patrimonio	719.417	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>15.106.344</b>	<b>(43.285)</b>	-

Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado	31/12/2021
	Ingreso/(Egreso) Financiero
<b>Ingresos por intereses</b>	
por efectivo y depósitos en bancos	10
por títulos privados	912.971
por títulos públicos	4.125.405
por préstamos y otras financiaciones	
Al Sector Financiero	167.250
Adelantos	126.602
Documentos	1.027.812
Hipotecarios	5.118.737
Prendarios	10.269
Personales	2.006.509
Tarjetas de Crédito	5.337.213
Arrendamientos Financieros	35.902
Otros	2.048.652
por operaciones de pase	
Banco Central de la República Argentina	25.259.349
Otras Entidades financieras	236.043
<b>TOTAL</b>	<b>46.412.724</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 Q – APERTURA DE RESULTADOS CONSOLIDADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2021

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

	<b>31/12/2021</b>
<b>Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado</b>	<b>Ingreso/(Egreso) Financiero</b>
<b>Egresos por intereses</b>	
por Depósitos	
Cuentas corrientes	(15.562.057)
Cajas de ahorro	(15.185)
Plazo fijo e inversiones a plazo	(23.544.170)
por financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	(14.914)
por operaciones de pase	
Otras Entidades financieras	(6.004)
por otros pasivos financieros	(105.906)
por obligaciones negociables emitidas	(7.025.513)
<b>TOTAL</b>	<b>(46.273.749)</b>
<b>Ingresos por comisiones</b>	
Comisiones vinculadas con obligaciones	1.131.808
Comisiones vinculadas con créditos	43.830
Comisiones vinculadas con valores mobiliarios	160.540
Comisiones por tarjetas	4.971.279
Comisiones por gestión de cobranza	240.312
Otros	28.165
<b>TOTAL</b>	<b>6.575.934</b>
<b>Gastos por comisiones</b>	
Comisiones por operaciones de exterior y de cambios	(21.767)
Otros	(364.017)
<b>TOTAL</b>	<b>(385.784)</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 ejercicio finalizado el 31/12/2021  
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 31/12/2021
			Instrumentos Financieros con incremento significativo del riesgo crediticio	Instrumentos Financieros con deterioro crediticio		
<b>Otros activos financieros</b>	<b>59.218</b>	<b>748</b>	-	-	<b>(19.986)</b>	<b>39.980</b>
Préstamos y otras financiaciones						
<b>Otras entidades financieras Sector privado no financiero y residentes en el Exterior</b>	<b>24</b>	<b>218</b>	-	-	<b>(8)</b>	<b>234</b>
Adelantos	46.535	520	(1.358)	(18.640)	(15.705)	11.352
Documentos	28.813	405	(76)	(4.249)	(9.724)	15.169
Hipotecarios	105.478	1.802	92.457	102.622	(35.598)	266.761
Prendarios	39	36	(26)	-	(13)	36
Personales	814.363	3.458	7.624	131.222	(274.841)	681.826
Tarjetas de Crédito	1.772.129	(313.721)	(202.714)	(206.551)	(598.080)	451.063
Arrendamientos						
Financieros	72	107	-	(23)	(24)	132
Call a empresas	4.024.187	(11.981)	-	1.787.539	(1.358.132)	4.441.613
Prefinanciación de exportaciones	1.143.122	(22)	-	507.050	(385.795)	1.264.355
Otros	269.016	(21.400)	(96)	46.825	(90.791)	203.554
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>56.573</b>	<b>(6.184)</b>	17.233	<b>(6.020)</b>	<b>(19.093)</b>	<b>42.509</b>
<b>Compromisos eventuales</b>	<b>295.973</b>	<b>(70.832)</b>	<b>(9.070)</b>	-	<b>(99.889)</b>	<b>116.182</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES</b>	<b>8.615.542</b>	<b>(416.846)</b>	<b>(96.026)</b>	<b>2.339.775</b>	<b>(2.907.679)</b>	<b>7.534.766</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

### **ÍNDICE**

Estado de Situación Financiera Separado

Estado de Resultados Separado

Estado de Cambios en el Patrimonio Separado

Estado de Flujos de Efectivo Separado

Notas a los Estados Financieros 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. Instrumentos derivados
9. Otros activos y pasivos financieros
10. Transferencia de activos financieros
11. Otros activos y pasivos no financieros
12. Impuesto a las ganancias
13. Inversiones en subsidiarias
14. Obligaciones negociables emitidas
15. Provisiones
16. Capital social
17. Ingreso por intereses y ajustes / comisiones
18. Egresos por intereses y ajustes
19. Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera
20. Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados
21. Otros ingresos / (gastos) operativos
22. Gastos por función y naturaleza
23. Beneficios al personal
24. Partidas fuera de balance
25. Transacciones y saldos entre partes relacionadas
26. Factores de riesgos financieros
27. Administración del capital
28. Información adicional requerida por el BCRA
29. Hechos posteriores
30. Libros rubricados
31. 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 E – Detalle de participaciones en otras sociedades

Anexo F – Movimiento de propiedad, planta y equipo. Movimiento de propiedades de inversión

Anexo G – Movimiento de activos intangibles

Anexo H – Concentración de depósitos

Anexo I – Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes

Anexo J – Movimientos de provisiones

Anexo K – Composición del capital social

Anexo L – Saldos en moneda extranjera

Anexo N – Asistencia a vinculados

Anexo O – Instrumentos financieros derivados

Anexo P – Categorías de activos y pasivos financieros

Anexo Q – Apertura de resultados

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

Proyecto de distribución de utilidades

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO**

Al 31/12/2021 y 31/12/2020

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

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos (Anexo P)</b>	5 y 6	<b>17.841.112</b>	<b>19.607.926</b>
Efectivo		4.955.849	4.911.592
Entidades financieras y corresponsales		12.885.263	14.696.334
- B.C.R.A.		12.543.629	13.020.005
- Otras del país y del exterior		341.634	1.676.329
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexos A, P)</b>	6	<b>23.409.629</b>	<b>40.028.915</b>
<b>Instrumentos derivados (Anexos O, P)</b>	6 y 8	<b>234.564</b>	-
<b>Operaciones de pase (Anexos O, P)</b>	6	<b>185.368.115</b>	<b>33.004.327</b>
<b>Otros activos financieros (Anexo P)</b>	6 y 9	<b>1.889.330</b>	<b>1.372.344</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Anexos B, C, D, P)</b>	6 y 7	<b>51.435.550</b>	<b>64.683.216</b>
Sector público no financiero		4	47
Otras entidades financieras		458.416	1.235.708
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		50.977.130	63.447.461
<b>Otros títulos de deuda (Anexos A, B, C, D, P)</b>	6	<b>25.456.632</b>	<b>5.418.230</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía (Anexo P)</b>	6 y 28.2	<b>4.351.204</b>	<b>1.947.191</b>
<b>Activos por impuesto a las ganancias corriente</b>	12	<b>330.799</b>	<b>499.313</b>
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio (Anexos A, P)</b>	6	<b>134.436</b>	<b>141.494</b>
<b>Inversión en subsidiarias (Anexo E)</b>	13	<b>5.380.692</b>	<b>6.357.738</b>
<b>Propiedad, planta y equipo (Anexo F)</b>	11	<b>7.024.168</b>	<b>7.394.702</b>
<b>Activos intangibles (Anexo G)</b>	11	<b>296.272</b>	<b>426.870</b>
<b>Activos por impuesto a las ganancias diferido</b>	12	<b>1.525.348</b>	<b>836.361</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	11	<b>1.682.740</b>	<b>2.268.666</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	11	<b>8.209.405</b>	<b>10.509.076</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>334.569.996</b>	<b>194.496.369</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO**

Al 31/12/2021 y 31/12/2020

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

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexos H, I, P)</b>	6	<b>279.255.744</b>	<b>125.452.181</b>
Sector público no financiero		72.259.034	14.122.803
Sector financiero		27.808	25.591
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		206.968.902	111.303.787
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Anexos I, P)</b>	6	<b>597.075</b>	<b>80.301</b>
<b>Instrumentos derivados (Anexos I, O, P)</b>	6 y 8	<b>2.030.355</b>	<b>2.961.099</b>
<b>Operaciones de pase (Anexos I, O, P)</b>	6	<b>28.471</b>	-
<b>Otros pasivos financieros (Anexos I, P)</b>	6 y 9	<b>7.497.705</b>	<b>6.668.260</b>
<b>Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras (Anexos I, P)</b>	6	<b>4.353</b>	<b>660</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas (Anexos I, P)</b>	6 y 14	<b>18.436.479</b>	<b>28.420.462</b>
<b>Provisiones (Anexo J)</b>	15	<b>353.989</b>	<b>628.346</b>
<b>Otros pasivos no financieros</b>	11	<b>4.148.278</b>	<b>3.866.238</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>312.352.449</b>	<b>168.077.547</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	16	1.500.000	1.500.000
Aportes no capitalizados		-	88.676
Ajustes al capital		24.918.822	76.533.611
Ganancias reservadas		-	26.575.680
Resultados no asignados		-	(79.662.543)
Resultado del ejercicio – (Pérdida) / Ganancia		(4.201.275)	1.383.398
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>22.217.547</b>	<b>26.418.822</b>
<b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO</b>		<b>334.569.996</b>	<b>194.496.369</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros 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 2 de marzo de 2022  
**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	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos por intereses y ajustes (Anexo Q)	17	43.460.283	27.198.991
Egresos por intereses y ajustes (Anexo Q)	18	(43.174.494)	(27.827.609)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>285.789</b>	<b>(628.618)</b>
Ingresos por comisiones (Anexo Q)	17	7.077.706	9.950.503
Egresos por comisiones (Anexo Q)		(223.197)	(242.990)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>6.854.509</b>	<b>9.707.513</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Anexo Q)	20	11.426.272	11.447.817
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		14.286	-
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	19	(737.198)	(1.060.661)
Otros ingresos operativos	21	2.873.435	3.348.521
Cargo por incobrabilidad		(2.648.530)	(2.988.167)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>18.068.563</b>	<b>19.826.405</b>
Beneficios al personal	23	(9.526.076)	(9.027.166)
Gastos de administración	22	(4.265.447)	(5.049.905)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(922.934)	(1.057.194)
Otros gastos operativos	21	(10.175.610)	(7.830.709)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(6.821.504)</b>	<b>(3.138.569)</b>
Resultado en subsidiarias y asociada	13	1.476.537	2.793.768
Resultado por la posición monetaria neta		454.705	1.867.065
<b>Resultado antes de impuesto</b>		<b>(4.890.262)</b>	<b>1.522.264</b>
Impuesto a las ganancias	12	688.987	(138.866)
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO – (Pérdida) / Ganancia</b>		<b>(4.201.275)</b>	<b>1.383.398</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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

RESULTADO POR ACCIÓN	31/12/2021	31/12/2020
<b>NUMERADOR</b>		
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora	(4.201.275)	1.383.398
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora ajustada por el efecto de la dilución	(4.201.275)	1.383.398
<b>DENOMINADOR</b>		
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ponderado	1.471.352	1.470.414
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio ajustado por el efecto de la dilución	1.471.352	1.470.414
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>(2,855)</b>	<b>0,941</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA</b>	<b>(2,855)</b>	<b>0,941</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros 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 2 de marzo de 2022  
**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 SEPARADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2021

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 31/12/2021
	En circulación	A entregar	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones		Legal	Por pagos basados en acciones	Otras (*)		
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.470.685</b>	<b>29.315</b>	<b>834</b>	<b>87.842</b>	<b>76.533.611</b>	<b>6.384.405</b>	<b>1.149.902</b>	<b>19.041.373</b>	<b>(78.279.145)</b>	<b>26.418.822</b>
Absorción de resultados no asignados aprobado por Asamblea de Accionistas del 30/03/2021 (**)	-	-	(834)	(87.842)	(51.614.789)	(6.384.405)	(1.149.902)	(19.041.373)	78.279.145	-
Pagos en acciones por plan de compensación	1.525	(1.525)	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto del ejercicio - Pérdida	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.201.275)	(4.201.275)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>1.472.210</b>	<b>27.790</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.918.822</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.201.275)</b>	<b>22.217.547</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros 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 2 de marzo de 2022

**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 SEPARADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2020

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 31/12/2020
	En circulación	A entregar	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones		Legal	Por pagos basados en acciones	Otras (*)		
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.469.931</b>	<b>30.069</b>	<b>834</b>	<b>78.789</b>	<b>76.526.224</b>	<b>5.623.342</b>	<b>1.166.342</b>	<b>15.997.120</b>	<b>(75.857.227)</b>	<b>25.035.424</b>
Distribución de resultados no asignados aprobado por asamblea del 06/05/2020										
• Reserva legal	-	-	-	-	-	761.063	-	-	(761.063)	-
• Otras reservas	-	-	-	-	-	-	-	3.044.253	(3.044.253)	-
Pagos en acciones por plan de compensación	754	(754)	-	9.053	7.387	-	(16.440)	-	-	-
Resultado neto del ejercicio - Ganancia	-	-	-	-	-	-	-	-	1.383.398	1.383.398
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>1.470.685</b>	<b>29.315</b>	<b>834</b>	<b>87.842</b>	<b>76.533.611</b>	<b>6.384.405</b>	<b>1.149.902</b>	<b>19.041.373</b>	<b>(78.279.145)</b>	<b>26.418.822</b>

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros 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 2 de marzo de 2022

**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	31/12/2021	31/12/2020
<b>Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.890.262)</b>	<b>1.522.264</b>
Resultado por la posición monetaria neta	(454.705)	(1.867.065)
<b><u>Ajustes para obtener los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</u></b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	922.934	1.057.194
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	2.587.241	2.713.571
Cargos por provisiones, neto de provisiones desafectadas	329.019	251.765
Resultados neto por intereses	(285.789)	628.618
Utilidad por inversión en subsidiarias	(1.476.537)	(2.793.768)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(11.426.272)	(11.447.817)
Utilidad en venta de activos fijos / cambios en valor razonable de propiedades de inversión y activos no corrientes mantenidos para la venta	2.108.303	(290.440)
<b><u>(Aumentos netos) / Disminuciones netas provenientes de activos operativos</u></b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	14.660.778	(17.618.516)
Instrumentos derivados	(234.564)	6.370
Operaciones de pase	(139.533.035)	(26.842.296)
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	27	9
Sector financiero	657.290	(581.115)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	3.850.140	10.696.571
Otros títulos de deuda	(18.053.305)	881.867
Activos financieros entregados en garantía	(3.061.175)	2.605.941
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(40.695)	260.958
Otros activos	545.248	(1.116.138)
<b><u>Aumentos / (Disminuciones) netos provenientes de pasivos operativos</u></b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	62.902.568	8.529.013
Sector financiero	10.854	(7.206)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	96.372.991	51.042.809
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	543.875	(823.879)
Instrumentos derivados	(56.065)	206.782
Operaciones de pase	22.467	(1.535.344)
Otros pasivos	1.614.231	307.423
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</b>	<b>7.615.562</b>	<b>15.787.571</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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	31/12/2021	31/12/2020
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PPE, activos intangibles y otros activos	(260.938)	(185.943)
<b>Cobros</b>		
Venta de PPE	5.892	388.189
Otros cobros relacionados con actividades de inversión	2.049.996	2.319.902
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>	<b>1.794.950</b>	<b>2.522.148</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas	(6.837.339)	(39.761.053)
Financiaciones en entidades financieras locales	(4.893.400)	(37.666.620)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(39.479)	(48.058)
<b>Cobros</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas	1.027.500	6.446.596
Financiaciones en entidades financieras locales	4.893.400	37.571.916
<b>Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de financiación</b>	<b>(5.849.318)</b>	<b>(33.457.219)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>1.289.515</b>	<b>7.634.398</b>
<b>Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo</b>	<b>(6.617.523)</b>	<b>(9.801.698)</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACION DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Disminución neta del efectivo	(1.766.814)	(17.314.800)
Efectivo al inicio del ejercicio	19.607.926	36.922.726
Efectivo al cierre del ejercicio	17.841.112	19.607.926

Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros 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 2 de marzo de 2022  
**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 Y MOTIVO DE LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

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

Los presentes estados financieros del Banco se presentan en forma complementaria a los estados financieros consolidados del Banco y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, con el objetivo de cumplimentar requerimientos legales y regulatorios.

## 2. CONTEXTO ECONÓMICO

La información relacionada al contexto económico de estos estados financieros separados se encuentran expuestas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados.

## 3. NORMAS CONTABLES Y BASES DE PREPARACIÓN

Estos estados financieros separados han sido aprobados en reunión virtual por el Directorio con fecha 2 de marzo de 2022.

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

Los estados financieros consolidados del Banco y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 han sido 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 1.516.006 y 526.033 al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente;
- la postergación hasta el 1 de enero de 2023 de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", para las Entidades Financieras del Grupo "C" que no sean sucursales o subsidiarias de bancos del exterior calificados como sistémicamente importantes, tal como es el caso de BACS, de acuerdo con la Comunicación "A" 7427. De no haber existido la postergación establecida por el BCRA en dicha comunicación, se hubiera registrado un incremento en el patrimonio neto del Banco por 4.653 y 17.687 al 31 de diciembre 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 491.070 y 656.838 al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente; y

**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 2 de marzo de 2022  
**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

- la valuación del inmueble conocido como "Edificio del Plata" expuesto en el rubro "Activos no corrientes mantenidos para la venta" que, al 31 de diciembre de 2021, ha sido valuado de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021, por la cual instruyó interrumpir las revaluaciones periódicos proyectadas del inmueble desde junio de 2021 (inclusive) en adelante. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un aumento en el patrimonio neto del Banco por 969.362 al 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

En los presentes estados financieros separados se aplica la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 Información Financiera en economías hiperinflacionarias ("NIC 29"). Sobre los fundamentos para su aplicación, así como la metodología aplicada, favor referirse a la nota 3.3 de los estados financieros consolidados.

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

### **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.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

### 3.4. Información comparativa

La información contenida en los presentes estados financieros separados y en las notas referidas al 31 de diciembre de 2020 que se encontraba elaborada con las normas en vigor en el ejercicio 2020 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al 31 de diciembre de 2021.

### 3.5. NIIF emitidas aún no vigentes

Se encuentran expuestas en la Nota 3.6. a los estados financieros consolidados.

## 4. POLÍTICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

Las áreas de mayor juicio profesional y estimaciones contables críticas adoptadas para estos estados financieros separados son las mismas aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados (Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados). El Banco en los presentes estados financieros separados aplica las mismas políticas contables que en sus estados financieros consolidados, a excepción de la mencionada en el párrafo siguiente.

#### Inversiones en subsidiarias

Subsidiarias son todas las entidades (incluyendo las entidades estructuradas, de corresponder) controladas por el Banco. El Banco controla una entidad cuando está expuesto a, o tiene derechos sobre, los rendimientos variables por su participación en la entidad participada, y tiene el poder de afectar la variabilidad de tales rendimientos. El Banco vuelve a evaluar si mantiene control cuando se producen cambios en algunas de las condiciones mencionadas.

Las participaciones en subsidiarias se miden aplicando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros incluyen la participación del Banco en los resultados y en el ORI de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

## 5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se detallan a continuación los componentes del efectivo:

	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo	4.955.849	4.911.592
Entidades financieras y corresponsales	12.885.263	14.696.334
<b>Total de Efectivo</b>	<b>17.841.112</b>	<b>19.607.926</b>

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Saldo al 31/12/2020	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo	Saldo al 31/12/2021
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	28.420.462	1.027.500	(6.837.339)	(4.174.144)	18.436.479
Financiamientos recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	660	4.893.400	(4.893.400)	3.693	4.353
<b>Total</b>	<b>28.421.122</b>	<b>5.920.900</b>	<b>(11.730.739)</b>	<b>(4.170.451)</b>	<b>18.440.832</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

	Saldo al 31/12/2019	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo	Saldo al 31/12/2020
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	58.768.212	6.446.596	(39.761.053)	2.966.707	28.420.462
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	127.561	37.571.916	(37.666.620)	(32.197)	660
<b>Total</b>	<b>58.895.773</b>	<b>44.018.512</b>	<b>(77.427.673)</b>	<b>2.934.510</b>	<b>28.421.122</b>

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 6.1. Operaciones de pase

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

	31/12/2021	31/12/2020
Pases activos (a)	207.287.813	37.137.400
Pases pasivos (b)	31.863	-

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

(b) registrados en el rubro "Activos financieros entregados en garantía". Ver nota 28.2 y Anexo O.

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

Cartera de instrumentos al 31/12/2021	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>24.532.249</b>	<b>2.511.535</b>	<b>22.020.714</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	23.409.629	1.681.312	21.728.317	-
Instrumentos derivados	234.564	-	234.564	-
Otros activos financieros	62.100	47.672	14.428	-
Activos financieros entregados en garantía	691.520	691.520	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	134.436	91.031	43.405	-
<b>Pasivos</b>	<b>(2.627.430)</b>	<b>(597.075)</b>	<b>(2.030.355)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(597.075)	(597.075)	-	-
Instrumentos derivados	(2.030.355)	-	(2.030.355)	-

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2020</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>	<b>40.265.982</b>	<b>34.096.628</b>	<b>6.169.354</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	40.028.915	33.973.251	6.055.664	-
Otros activos financieros	70.952	-	70.952	-
Activos financieros entregados en garantía	24.621	24.621	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	141.494	98.756	42.738	-
<b>Pasivos</b>	<b>(3.041.400)</b>	<b>(80.301)</b>	<b>(2.961.099)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(80.301)	(80.301)	-	-
Instrumentos derivados	(2.961.099)	-	(2.961.099)	-

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

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

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

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2021</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR total</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	17.841.112	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	185.368.115	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	1.827.230	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	51.435.550	50.465.068	-	50.465.068	-
Otros títulos de deuda	25.456.632	24.610.576	-	24.610.576	-
Activos financieros entregados en garantía	3.659.684	3.139.825	3.139.825	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(279.255.744)	(278.135.700)	-	(278.135.700)	-
Operaciones de pase	(28.471)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(7.497.705)	(7.850.603)	-	(7.850.603)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(4.353)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(18.436.479)	(17.125.944)	-	(17.125.944)	-

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

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

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

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2020</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR total</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	19.607.926	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	33.004.327	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	1.301.392	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	64.683.216	63.500.294	-	63.500.294	-
Otros títulos de deuda	5.418.230	3.187.986	2.315.590	872.396	-
Activos financieros entregados en garantía	1.922.570	(*)	-	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(125.452.181)	(122.465.751)	-	(122.465.751)	-
Otros pasivos financieros	(6.668.260)	(6.372.675)	-	(6.372.675)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(660)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(28.420.462)	(27.497.751)	-	(27.497.751)	-

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

### Técnicas de Valuación

En la determinación de los valores razonables el Banco aplicó las técnicas y metodologías expuestas en la Nota 6.2 a los estados financieros consolidados.

### 6.3. Previsión para pérdidas crediticias esperadas

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

	<b>31/12/2021</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>8.438.155</b>
Cargo por incobrabilidad	2.648.530
Provisiones desafectadas (Nota 21)	(61.289)
Bajas contables	(999.810)
RECPAM	(2.847.813)
Otras variaciones	294.025
<b>Saldo final (Anexo R)</b>	<b>7.471.798</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

**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	31/12/2021				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
<b>Hipotecarios</b>					<b>9.827.571</b>
0	8.836.252	121.593	-	-	8.957.845
1 - 30	532.616	17.539	-	-	550.155
31 - 90	-	115.135	-	-	115.135
91 - 180	-	63.253	-	-	63.253
Default	-	-	141.183	-	141.183
<b>Personales</b>					<b>4.481.792</b>
0	2.844.290	2.121	-	597.547	3.443.958
1 - 30	239.868	195.137	-	125.479	560.484
31 - 90	-	102.354	-	61.364	163.718
Default	-	-	313.632	-	313.632
<b>Tarjetas de crédito</b>					<b>21.138.962</b>
0	20.290.332	142.318	-	-	20.432.650
1 - 30	183.237	191.640	-	-	374.877
31 - 90	-	96.990	-	-	96.990
Default	-	-	234.445	-	234.445
<b>Otros</b>					<b>30.555.478</b>
0	30.159.440	368.001	250	-	30.527.691
1 - 30	3.694	1.432	-	-	5.126
31 - 90	-	14.529	-	-	14.529
Default	-	101	8.031	-	8.132
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>63.089.729</b>	<b>1.432.143</b>	<b>697.541</b>	<b>784.390</b>	<b>66.003.803</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(533.577)	(258.983)	(513.156)	(190.607)	<b>(1.496.323)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>62.556.152</b>	<b>1.173.160</b>	<b>184.385</b>	<b>593.783</b>	<b>64.507.480</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

Cartera Corporativa (*) – Total activa	31/12/2021				Total
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	
<b>Días de morosidad</b>					
0	36.281.042	-	215.066	-	36.496.108
1 - 30	37.339	-	9	-	37.348
31 - 90	-	45	-	-	45
91 +	24	-	6.795.126	-	6.795.150
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>36.318.405</b>	<b>45</b>	<b>7.010.201</b>	-	<b>43.328.651</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(85.335)	-	(5.819.544)	-	(5.904.879)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>36.233.070</b>	<b>45</b>	<b>1.190.657</b>	-	<b>37.423.772</b>

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

Cartera Pyme – Total activa	31/12/2021				Total
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	
<b>Días de morosidad</b>					
0	7.831.690	350	14.663	-	7.846.703
1 - 30	241.383	-	1.627	-	243.010
31 - 90	-	3.005	68	-	3.073
91 +	-	-	48.500	-	48.500
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>8.073.073</b>	<b>3.355</b>	<b>64.858</b>	-	<b>8.141.286</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	(28.549)	(4)	(42.043)	-	(70.596)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>8.044.524</b>	<b>3.351</b>	<b>22.815</b>	-	<b>8.070.690</b>

#### Garantías y otras mejoras de crédito

A continuación se exponen los saldos contables y valores de garantías recibidas al 31 de diciembre de 2021:

Créditos deteriorados	Exposición bruta	Previsión por riesgo de incobrabilidad	Valor de libros	Valor razonable de la garantía
Adelantos	6.878	5.824	1.054	-
Documentos	938	750	188	-
Hipotecarios	272.047	132.387	139.660	927.820
Personales	1.100.446	436.044	664.402	-
Tarjetas de Crédito	234.693	143.686	91.007	-
Arrendamientos Financieros	177	18	159	38
Call a empresas	4.440.377	4.421.421	18.956	-
Prefinanciación de exportaciones	1.264.355	1.264.355	-	-
Otros	1.237.079	160.865	1.076.214	4.274.763
<b>Total de créditos deteriorados</b>	<b>8.556.990</b>	<b>6.565.350</b>	<b>1.991.640</b>	<b>5.202.621</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**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 ejercicio se ve afectada por una variedad de factores que pueden ser clasificados en dos grandes grupos:

Cambios en la exposición dentro de cada Etapa:

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

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

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

A continuación se expone un resumen de las variaciones observadas en las previsiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 31 de diciembre de 2019 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		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2019</b>	<b>1.323.458</b>	<b>595.241</b>	<b>1.919.067</b>	<b>26.400</b>	<b>3.864.166</b>
Altas de instrumentos financieros o movimientos de saldos	(157.175)	(313.778)	(1.128.374)	21.752	(1.577.575)
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	205.080	280.210	(28.520)	214.970	671.740
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>1.371.363</b>	<b>561.673</b>	<b>762.173</b>	<b>263.122</b>	<b>2.958.331</b>

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2019</b>	<b>147.355</b>	<b>184</b>	<b>3.223.419</b>	<b>-</b>	<b>3.370.958</b>
Altas de instrumentos financieros o movimientos de saldos *	(16.541)	(184)	1.290.172	-	1.273.447
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	(10.214)	-	733.431	-	723.217
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>120.600</b>	<b>-</b>	<b>5.247.022</b>	<b>-</b>	<b>5.367.622</b>

\*Incluye diferencia de cotización de préstamos en moneda extranjera

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2019</b>	<b>27.011</b>	<b>3</b>	<b>212.518</b>	-	<b>239.532</b>
Altas de Instrumentos financieros o movimientos de saldos *	53.148	289	(30.914)	-	22.523
Cambios en PD/LGD/CF o en los supuestos del modelo	(27.117)	334	(123.070)	-	(149.853)
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>53.042</b>	<b>626</b>	<b>58.534</b>	-	<b>112.202</b>

\*Incluye diferencia de cotización de préstamos en moneda extranjera

A continuación se exponen las variaciones observadas en las previsiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>908.538</b>	<b>372.113</b>	<b>504.946</b>	<b>174.321</b>	<b>1.959.918</b>
Ajuste por inflación	462.825	189.560	257.227	88.801	998.413
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	107.210	25.529	29.686	21.370	183.795
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(726.235)	(254.534)	(129.084)	(88.572)	(1.198.425)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	16.272	2.226	4.181	27.337	50.016
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	166.248	-	-	166.248
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	265.277	-	265.277
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(55.023)	-	-	-	(55.023)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(412)	-	-	-	(412)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	126.870	-	126.870
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(544)	-	-	(544)
<b>Cargo neto a resultados del ejercicio</b>	<b>(195.363)</b>	<b>128.485</b>	<b>554.157</b>	<b>48.936</b>	<b>536.215</b>
Bajas contables	(179.598)	(241.615)	(545.947)	(32.650)	(999.810)
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>533.577</b>	<b>258.983</b>	<b>513.156</b>	<b>190.607</b>	<b>1.496.323</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>79.896</b>	-	<b>3.476.193</b>	-	<b>3.556.089</b>
Ajuste por inflación	40.704	-	1.770.829	-	1.811.533
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	26.336	-	5.526	-	31.862
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(77.348)	2	(256.571)	-	(333.917)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	14.102	-	-	-	14.102
Diferencia de cotización y otros movimientos	1.656	-	823.567	-	825.223
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	-	-	-	-
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	-	-	-
Desde Etapa 2 a Etapa 1	-	-	-	-	-
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(11)	-	-	-	(11)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	-	-	-
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(2)	-	-	(2)
<b>Cargo neto a resultados del ejercicio</b>	<b>5.439</b>	-	<b>2.343.351</b>	-	<b>2.348.790</b>
Bajas contables	-	-	-	-	-
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>85.335</b>	-	<b>5.819.544</b>	-	<b>5.904.879</b>

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2020</b>	<b>35.141</b>	<b>415</b>	<b>38.779</b>	-	<b>74.335</b>
Ajuste por inflación	17.901	211	19.755	-	37.867
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	26.373	2	7.178	-	33.553
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(56.270)	(581)	(28.447)	-	(85.298)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	5.753	1	-	-	5.754
Diferencia de cotización y otros movimientos	13	-	3.079	-	3.092
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	(1)	-	-	-	(1)
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	1.597	-	1.597
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(361)	-	-	-	(361)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	-	(11)	-	-	(11)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	102	-	102
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(33)	-	-	(33)
<b>Cargo neto a resultados del ejercicio</b>	<b>(6.592)</b>	<b>(411)</b>	<b>3.264</b>	-	<b>(3.739)</b>
Bajas contables	-	-	-	-	-
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2021</b>	<b>28.549</b>	<b>4</b>	<b>42.043</b>	-	<b>70.596</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

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

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

El Banco puede dar de baja en balance los activos financieros que aún están sujetos a actividades de ejecución. Los montos contractuales pendientes de cobro de dichos activos dados de baja durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 ascienden a 999.810. El Banco busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad, pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total.

	<b>31/12/2021</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>8.663.200</b>
Altas por desactivaciones del ejercicio	999.810
Bajas por cobros	(644.557)
Baja por incorporación al activo	(93.410)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	(2.711.110)
<b>Saldo final</b>	<b>6.213.933</b>

**7. PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES**

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

Adicionalmente y solo a efectos del cumplimiento de normas regulatorias del BCRA, el Banco continúa calculando provisiones mínimas por riesgo de incobrabilidad de acuerdo al marco normativo establecido por el BCRA, las cuales se determinan en función al grado de cumplimiento de los deudores, las garantías que respaldan los créditos y la situación económica financiera del deudor, entre otros. Asimismo el provisionamiento de créditos individuales refinanciados es efectuado de acuerdo con el criterio descrito en Comunicación "A" 4583, complementarias y modificatorias.

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

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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:

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>4</b>	<b>47</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>458.416</b>	<b>1.235.708</b>
Otras financiaciones a entidades financieras locales	453.107	1.231.572
Intereses, ajustes y diferencias de cotización devengadas a cobrar	5.309	4.136
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>50.977.130</b>	<b>63.447.461</b>
Adelantos	419.000	215.845
Documentos	5.300.784	1.491.175
Hipotecarios	10.164.500	11.315.214
Prendarios	30.216	4.490
Personales	4.481.792	6.291.970
Tarjetas de crédito	21.138.962	29.710.267
Arrendamientos financieros	82.317	25.829
Préstamos al personal	478.589	535.326
Cobros no aplicados	(6.092)	(1.089)
Otros	15.225.766	20.233.401
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	1.494.442	1.776.888
Intereses documentados	(517.510)	(61.503)
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(7.315.636)	(8.090.352)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>51.435.550</b>	<b>64.683.216</b>

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

Mediante la Comunicación "A" 7140 de fecha 15 de octubre de 2020, el BCRA estableció una línea de financiamiento para la inversión productiva de micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs) destinada a proyectos de inversión para la adquisición de bienes de capital y/o a la construcción de instalaciones necesarias para la producción de bienes y/o servicios y la comercialización de bienes y/o servicios, a la financiación de capital de trabajo, al descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos y a otras financiaciones elegibles especiales admitidas por la normativa aplicable.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

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

	<b>Cupo 2020</b>	<b>Cupo 2021</b>	<b>Cupo 2021/2022</b>
Monto a destinar	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2020	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de marzo de 2021	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2021
Cómputo de aplicaciones	Entre el 16/10/2020 y el 31/03/2021	Entre el 1/04/2021 y el 30/09/2021	Entre el 1/10/2021 y el 31/03/2022
Moneda	Pesos		
Plazo mínimo	Las financiaciones deben tener, al momento del desembolso, un plazo promedio igual o superior a 24 meses, sin que el plazo total sea inferior a 36 meses. Las operaciones destinadas a financiación de capital de trabajo, descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos no tendrán plazo mínimo;		
Tasa de interés máxima	La tasa de interés será de hasta el 30% nominal anual fija para el destino de proyectos de inversión y hasta el 35% nominal anual fija para los otros destinos.		

Al 31 de diciembre de 2021, el total desembolsado por el Banco bajo el Cupo 2021 asciende a 14.287.456 y el promedio simple de los saldos diarios de las financiaciones vigentes entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de diciembre de 2021 asciende a 7.869.460.

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

## 8. INSTRUMENTOS DERIVADOS

A continuación se detallan los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2021:

1. Se han realizado operaciones compensadas a término sobre dólares estadounidenses, las que tienen como modalidad general su liquidación sin entrega del activo subyacente negociado sino mediante el pago en pesos por diferencias. Las operaciones concertadas a través del MAE son de liquidación diaria en pesos y las concertadas a través de ROFEX se liquidan al día siguiente (T+1) en pesos. Estas operaciones se realizan principalmente como cobertura de la posición en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2021, los saldos por las operaciones concertadas ascienden a 234.564 en el activo y 17.330 en el pasivo.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

2. Swaps de tasa de interés: con fecha 28 de agosto de 2009, el Banco emitió la Serie IX de Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA). Con el objeto de dar cobertura a los tenedores de Valores de Deuda Fiduciarios y del Certificado de Participación en poder del BHSA de las eventuales variaciones en la tasa BADLAR, a la cual se emitieron los citados Valores de Deuda fiduciarios, se realizó un contrato de cobertura mediante el cual el Banco abona tasa variable BADLAR menos 245 bps y recibe tasa fija (9.1%). La presente operación se liquida periódicamente por diferencias de flujos financieros, no existiendo intercambio del instrumento principal. Asimismo, la misma no está sujeta a cancelación temprana ni involucra afectación de activos en garantía. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo por las operaciones concertadas ascienden a 34.534 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras es 85.242.
3. Swaps de moneda: con fecha 28 de agosto de 2009, el Banco emitió la Serie X de Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA). Con el objeto de dar cobertura a los tenedores de Valores de Deuda fiduciarios y del Certificado de Participación en poder del BHSA de las eventuales variaciones en el tipo de cambio del dólar de referencia, al cual se emitieron los citados Valores de Deuda fiduciarios, se realizó un contrato de cobertura mediante el cual el Banco abona sobre un flujo de dólares una tasa del 2% y recibe tasa fija sobre un flujo de pesos (9.25%). La presente operación se liquida periódicamente por diferencias de flujos financieros, no existiendo intercambio del instrumento principal. Asimismo, la misma no está sujeta a cancelación temprana ni involucra afectación de activos en garantía. Al 31 de diciembre de 2021 esta operación registra saldo en cuentas de pasivo por 1.877.237. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras y acreedoras es 85.033 y 2.465.892, respectivamente.
4. Swaps de tasa de interés: con fecha 21 de diciembre de 2009, el Banco emitió la Serie XI de Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA). Con el objeto de dar cobertura a los tenedores de Valores de Deuda Fiduciarios y del Certificado de Participación en poder del BHSA de las eventuales variaciones en la tasa BADLAR, a la cual se emitieron los citados Valores de Deuda fiduciarios, se realizó un contrato de cobertura mediante el cual el Banco abona tasa variable BADLAR menos 291 bps y recibe tasa fija (11.33%). La presente operación se liquida periódicamente por diferencias de flujos financieros, no existiendo intercambio del instrumento principal. Asimismo, la misma no está sujeta a cancelación temprana ni involucra afectación de activos en garantía. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo por las operaciones concertadas ascienden a 13.560 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras es 42.248.
5. Swaps de tasa de interés: con fecha 21 de julio de 2010, el Banco emitió la Serie XII de Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA). Con el objeto de dar cobertura a los tenedores de Valores de Deuda Fiduciarios y del Certificado de Participación en poder del BHSA de las eventuales variaciones en la tasa BADLAR, a la cual se emitieron los citados Valores de Deuda fiduciarios, se realizó un contrato de cobertura mediante el cual el Banco abona tasa variable BADLAR más 10 bps y recibe tasa fija (13.25%). La presente operación se liquida periódicamente por diferencias de flujos financieros, no existiendo intercambio del instrumento principal. Asimismo, la misma no está sujeta a cancelación temprana ni involucra afectación de activos en garantía. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo por las operaciones concertadas ascienden a 19.675 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras es 70.570.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

6. Swaps de tasa de interés: con fecha 2 de diciembre de 2010, el Banco emitió la Serie XIII de Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA). Con el objeto de dar cobertura a los tenedores de Valores de Deuda Fiduciarios y del Certificado de Participación en poder del BHSA de las eventuales variaciones en la tasa BADLAR, a la cual se emitieron los citados Valores de Deuda fiduciarios, se realizó un contrato de cobertura mediante el cual el Banco abona tasa variable BADLAR más 27 bps y recibe tasa fija (9.279%). La presente operación se liquida periódicamente por diferencias de flujos financieros, no existiendo intercambio del instrumento principal. Asimismo, la misma no está sujeta a cancelación temprana ni involucra afectación de activos en garantía. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo por las operaciones concertadas ascienden a 34.193 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras es 76.684.
7. Swaps de tasa de interés: con fecha 18 de marzo de 2011, el Banco emitió la Serie XIV de Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA). Con el objeto de dar cobertura a los tenedores de Valores de Deuda fiduciarios y del Certificado de Participación en poder del BHSA de las eventuales variaciones en la tasa BADLAR, a la cual se emitieron los citados Valores de Deuda fiduciarios, se realizó un contrato de cobertura mediante el cual el Banco abona tasa variable BADLAR menos 20 bps y recibe tasa fija (9.91%). La presente operación se liquida periódicamente por diferencias de flujos financieros, no existiendo intercambio del instrumento principal. Asimismo, la misma no está sujeta a cancelación temprana ni involucra afectación de activos en garantía. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo por las operaciones concertadas ascienden a 33.826 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras es 78.320.

La composición de los rubros instrumentos derivados de la Entidad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Operaciones a término	234.564	-
<b>Total activo</b>	<b>234.564</b>	<b>-</b>
Swap de moneda	(1.877.237)	(2.797.460)
Swaps de tasa de interés	(135.788)	(163.572)
Operaciones a término	(17.330)	(67)
<b>Total pasivo</b>	<b>(2.030.355)</b>	<b>(2.961.099)</b>

## 9. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Los saldos de otros activos financieros corresponden a:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	47.672	-
Certificados de participación en fideicomisos financieros	14.428	70.952
Deudores por operaciones a liquidar	1.355.889	654.355
Deudores varios		
Fondos a compensar	7.422	134.303
Deudores por tarjeta de crédito	62	-
Otros	463.857	512.734
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>1.889.330</b>	<b>1.372.344</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**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 otros pasivos financieros corresponden a:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Consumos a pagar de tarjetas de crédito	4.364.563	3.619.560
Acreedores por operaciones a liquidar	746.060	574.748
Pasivos asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja (Ver Nota 10)	812.663	997.186
Arrendamientos financieros	299.892	361.690
Otros	1.274.527	1.115.076
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>7.497.705</b>	<b>6.668.260</b>

## 10. TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS

El Banco ha realizado transferencias de activos financieros que se describen en la nota 28.3. En la adopción inicial de NIIF, los criterios de baja contable de activos financieros de la NIIF 9 se aplicaron de manera prospectiva para transacciones ocurridas con posterioridad a la fecha de transición a NIIF (1° de enero de 2017).

A continuación, se detallan las transferencias de activos financieros a fideicomisos financieros al 31 de diciembre 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 contraprestación recibida:

Emisor	Fideicomiso financiero	Fecha constitución	Monto securitizado	Valor de Deuda fiduciaria original		Extinción estimada de la serie
				Tipo	Cantidad	
BHSA	CHA UVA Serie I	Abr-18	19.210 UVA	A	8.645 UVA	Oct-24
				B	5.763 UVA	Abr-28
				CP	4.802 UVA	May-32

## 11. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS

### 11.1. Propiedad, planta y equipo

Los movimientos en propiedad, planta y equipo se incluyen en el Anexo F, que acompaña a los presentes estados financieros separados. El cargo por deterioro y depreciaciones del ejercicio se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes" del estado de resultados separado.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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:*

<b>Muebles</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	143.324	143.324
Depreciación acumulada	(130.067)	(120.355)
	<b>13.257</b>	<b>22.969</b>

<b>Inmuebles</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	733.720	599.613
Altas del ejercicio	157.730	134.415
Bajas del ejercicio	(4.067)	(308)
Depreciación acumulada	(617.066)	(412.940)
	<b>270.317</b>	<b>320.780</b>

*Pasivo a pagar por arrendamientos:*

<b>Muebles</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Hasta un año	10.672	28.014
Entre uno y cinco años	7.110	19.747
	<b>17.782</b>	<b>47.761</b>

<b>Inmuebles</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Hasta un año	108.572	115.063
Entre uno y cinco años	173.538	198.866
	<b>282.110</b>	<b>313.929</b>

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Depreciación de derechos de uso	213.838	225.122
Intereses sobre pasivos por arrendamientos	211.319	206.759
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	42.475	65.957

**11.2. Activos intangibles**

Los movimientos en activos intangibles se incluyen en el Anexo G, que acompaña a los presentes estados financieros. Las amortizaciones del ejercicio se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes".

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

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

### 11.3. Otros activos no financieros

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

	31/12/2021	31/12/2020
Propiedades de inversión	1.078.299	1.298.047
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	235.763	462.257
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	111.769	112.090
Otros anticipos	175.761	293.188
Otros	81.148	103.084
<b>Total Otros Activos No Financieros</b>	<b>1.682.740</b>	<b>2.268.666</b>

#### Propiedades de inversión

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

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

Los datos de entrada significativos utilizados, detallados por zona y su interrelación con el valor razonable se informan a continuación:

Principales variables de cálculo, no observables	Interrelación entre las principales variables y el valor razonable	AMBA	Provincias de Buenos Aires y La Pampa	Resto del país
Precio por metro cuadrado (en miles de pesos)	A mayor precio por metro cuadrado, mayor valor razonable	Entre 48 y 84	Entre 63 y 259	Entre 171 y 240
Antigüedad	A mayor antigüedad, menor valor razonable.	Entre 42 y 61 años	Entre 43 y 95 años	Entre 31 y 100
Estado de conservación	A mejor estado de conservación mayor valor razonable	Bueno	Entre regular y bueno	Entre buena y muy buena

Los movimientos de propiedades de inversión se incluyen en el Anexo F, que acompaña a los presentes estados financieros separados.

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

	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos derivados de rentas	12.540	16.385
Gastos directos de operación de propiedades	(623)	(826)

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

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

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a una ganancia de 11.917 y 15.559, respectivamente, y se reconocen en los rubros “Otros ingresos operativos”, “Gastos de administración” y “Otros gastos operativos” en el estado de resultados.

#### **11.4. 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 31 de diciembre de 2021 y 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 su valor razonable menos gastos de venta, ascendiendo el valor en libros 10.509.076.

Al 31 de diciembre de 2021, ha sido valuado de acuerdo al tratamiento contable requerido por el BCRA mediante nota de fecha 27 de julio de 2021, por la cual instruyó interrumpir las revaluaciones periódicos proyectadas del inmueble desde junio de 2021 (inclusive) en adelante. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado un valor de 9.700.731. Al cierre del presente ejercicio se cumplen los requisitos necesarios para que el mismo sea clasificado como mantenido para la venta.

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

#### **11.5. Otros pasivos no financieros**

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	1.563.608	1.296.403
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar	141.767	142.276
Retenciones a pagar	675.785	797.486
Otros impuestos a pagar	571.382	469.429
Programa de fidelización de clientes	45.639	39.812
Beneficios por Terminación a pagar	335.663	322.423
Dividendos a pagar	575	867
Acreedores varios	813.859	797.542
<b>Total otros pasivos no financieros</b>	<b>4.148.278</b>	<b>3.866.238</b>

#### **12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

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

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

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

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	330.799	499.313
<b>Total activos por impuesto a las ganancias corriente</b>	<b>330.799</b>	<b>499.313</b>

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

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

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio es estimado utilizando la tasa que sería aplicable al resultado del ejercicio completo. La composición del beneficio / (cargo) por impuesto a las ganancias, es la siguiente:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Impuesto a las ganancias - método diferido	688.987	(138.866)
<b>Beneficio / (Cargo) por impuesto a las ganancias imputado en el Estado de Resultados</b>	<b>688.987</b>	<b>(138.866)</b>
<b>Total Beneficio / (Cargo) neto por impuesto a las ganancias</b>	<b>688.987</b>	<b>(138.866)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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 presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias imputado a resultados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre la utilidad contable:

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.890.262)</b>	<b>1.522.264</b>
Tasa del impuesto vigente	35%	30%
<b>Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto</b>	<b>1.711.592</b>	<b>(456.679)</b>
<b>Diferencias permanentes a la tasa del impuesto:</b>		
- Resultado por participación en otras sociedades	1.117.008	1.150.332
- Resultados Tierra del Fuego	(43.018)	(54.944)
- Resultado no computables	158.531	139.488
- Ingresos Netos ProCreAr	261.353	145.727
- Otros	(113.097)	103.557
Ajuste por inflación impositivo	1.164.297	913.604
Ajuste por inflación sobre activos no monetarios	(1.170.274)	(1.451.219)
Resultado por la posición monetaria neta	(2.137.405)	(628.732)
Cargo por previsión por desvalorización del activo diferido neto	(260.000)	-
<b>Total Beneficio / (Cargo) por impuesto a las ganancias del ejercicio</b>	<b>688.987</b>	<b>(138.866)</b>
Variación del impuesto diferido	(688.987)	138.866
<b>Total impuesto del ejercicio determinado a los fines fiscales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pagos a cuenta del impuesto a las ganancias	-	-
<b>Impuesto a las ganancias a pagar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

	Saldo al 31/12/2019	Cargo imputado en resultados 2020	Saldo al 31/12/2020	Cargo imputado en resultados 2021	Saldo al 31/12/2021
Previsión deudores incobrables	3.007.177	498	3.007.675	712.972	3.720.647
Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y Activos no corrientes mantenidos para la venta	(3.173.208)	109.074	(3.064.134)	(835.890)	(3.900.024)
Valuación moneda extranjera	(46.881)	30.187	(16.694)	5.111	(11.583)
Provisiones	302.301	(126.504)	175.797	40.891	216.688
Valuación de instrumentos financieros	(56.666)	(498.872)	(555.538)	1.028.837	473.299
Ajuste por inflación impositivo	763.463	292.491	1.055.954	(192.674)	863.280
Quebrantos impositivos	179.041	54.260	233.301	(70.260)	163.041
<b>Total del activo neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>975.227</b>	<b>(138.866)</b>	<b>836.361</b>	<b>688.987</b>	<b>1.525.348</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**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 los años de generación y prescripción de los quebrantos impositivos reconocidos contablemente:

<b>Período de generación</b>	<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>Período de prescripción</b>
2021	163.041	2026
<b>Total</b>	<b>163.041</b>	

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

**Tasa del impuesto a las ganancias**

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

- 30% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y al 25% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir 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:

<b>Ganancia neta imponible acumulada</b>		<b>Importe a pagar</b>	<b>Más el %</b>	<b>Sobre el excedente</b>
<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>			
-	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 31 de diciembre 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 2 de marzo de 2022  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6**

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

### 13. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

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

	<b>Porcentaje de participación</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	62,28%	956.787	1.079.252
BHN Sociedad de Inversión S.A.	99,9998%	4.423.905	5.278.486
<b>Total inversiones en subsidiarias</b>		<b>5.380.692</b>	<b>6.357.738</b>

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

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Saldo neto al inicio del ejercicio</b>	<b>6.357.738</b>	<b>5.883.871</b>
Dividendos declarados / cobrados (a)(b)	(2.453.583)	(2.319.901)
Participación en los resultados del ejercicio	1.476.537	2.793.768
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>5.380.692</b>	<b>6.357.738</b>

- (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 2.319.906 (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.
- (b) 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 1.603.588 (del total aprobado, el 99,99% corresponden a BHSA). Con fecha 14 de diciembre de 2021 la Asamblea de accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A. aprobó la desafectación de otras reservas para distribución de dividendos por 850.000 (del total aprobado, el 99,99% corresponden a BHSA). Dichos montos se cobraron en octubre de 2021 y diciembre 2021, respectivamente, mediante la transferencia de títulos públicos y el depósito de cheques en ambos casos.

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

#### Estados de situación financiera resumidos

	<b>BACS</b>		<b>BHN Soc. de Inversión</b>	
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Total Activo	14.470.770	13.589.835	6.945.136	6.750.095
Total Pasivo	(12.934.503)	(11.856.935)	(2.521.226)	(1.471.600)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>1.536.267</b>	<b>1.732.900</b>	<b>4.423.910</b>	<b>5.278.495</b>

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

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

#### Estados de resultados resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos de actividades ordinarias	2.060.017	2.190.078	7.343.950	8.103.845
Resultado por la posición monetaria neta	(560.795)	(446.509)	(2.520.295)	(1.742.480)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(150.439)	339.406	2.163.764	3.625.153
Impuesto a las ganancias	(28.418)	(141.704)	(565.044)	(944.826)
<b>Resultado integral total</b>	<b>(178.857)</b>	<b>197.702</b>	<b>1.598.720</b>	<b>2.680.327</b>
<b>Resultado atribuible al interés no controlante</b>	<b>(56.392)</b>	<b>81.659</b>	-	-

#### Estados de flujos de efectivo resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Flujos de efectivo de las actividades operativas	(84.379)	376.121	2.238.128	3.234.708
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(97.843)	(68.369)	(282.804)	(1.185.815)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(85.231)	50.118	(2.127.600)	(2.319.910)
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(106.438)	(734.625)	(374.703)	(846.692)
<b>(Disminución) / Aumento del efectivo</b>	<b>(373.891)</b>	<b>(376.755)</b>	<b>(546.979)</b>	<b>(1.117.709)</b>
Efectivo al inicio del ejercicio	593.556	970.311	2.435.020	3.552.729
Efectivo al cierre del ejercicio	219.665	593.556	1.888.041	2.435.020

#### 14. 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	
					31/12/2021	31/12/2020
XLVIII	\$ 6.300.000	07/11/17	07/11/22	Badlar +4,00%	2.798.946	4.191.975
L	UVA 23.239	14/02/18	14/02/22	4,90%	2.280.092	2.250.229
Clase I	\$ 3.570.141	15/02/19	15/02/21	Badlar +6,15%	-	5.576.812
Clase II	\$ 390.564	11/02/20	11/08/21	Badlar +6,75%	-	621.123
Clase III	UVA 60.329	11/02/20	11/02/22	5,00%	5.921.242	5.896.831
Clase IV	US\$ 78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	6.414.860	9.883.492
Clase V	US\$ 10.000	01/10/21	07/04/23	0,00%	1.021.339	-
<b>Total</b>					<b>18.436.479</b>	<b>28.420.462</b>

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.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

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.

## 15. PROVISIONES

Remitirse a la información relacionada a compromisos, contingencias y provisiones expuesta en Nota 14 de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Los movimientos en provisiones se incluyen en el Anexo J, que acompaña a los presentes estados financieros separados.

## 16. 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;

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

- 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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

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 transferenciadesde “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.

#### 17. INGRESO POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

<b>Ingresos por intereses y ajustes</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	10	2.019
Intereses por préstamos al sector financiero	156.453	93.564
Intereses por adelantos	126.566	231.443
Intereses por documentos	838.098	60.707
Intereses por préstamos hipotecarios	955.374	1.077.717
Intereses por préstamos personales	2.003.056	3.636.639
Intereses por préstamos prendarios	2.917	432
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	5.337.213	8.386.475
Intereses por arrendamientos financieros	35.902	20.189
Intereses por otros préstamos	1.886.040	2.319.524
Intereses por títulos públicos y privados	3.813.708	1.152.497
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	4.169.417	3.733.388
Intereses por pases activos	24.110.035	6.235.155
Otros	25.494	249.242
<b>Total</b>	<b>43.460.283</b>	<b>27.198.991</b>

<b>Ingresos por comisiones</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Comisiones por tarjetas	4.971.279	7.720.548
Comisiones por seguros	525.864	710.458
Comisiones vinculadas con obligaciones	1.131.808	985.885
Comisiones vinculadas con créditos	42.652	58.374
Otras comisiones	406.103	475.238
<b>Total</b>	<b>7.077.706</b>	<b>9.950.503</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

**18. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES**

<b>Egresos por intereses y ajustes</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(13.482.105)	(4.681.675)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(15.185)	(14.300)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(22.651.433)	(11.604.336)
Intereses por préstamos interfinancieros recibidos	(7.522)	(42.084)
Intereses por otras obligaciones negociables y títulos de deuda	(3.040.152)	(8.207.045)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(3.978.097)	(3.278.169)
<b>Total</b>	<b>(43.174.494)</b>	<b>(27.827.609)</b>

**19. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE ORO Y MONEDA EXTRANJERA**

<b>Originado en:</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Activos en dólares	8.272.034	10.933.670
Pasivos en dólares	(8.176.591)	(10.853.401)
Instrumentos derivados	(867.101)	(1.249.338)
Activos netos en euros	34.460	108.408
<b>Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera</b>	<b>(737.198)</b>	<b>(1.060.661)</b>

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

<b>Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Resultado por títulos públicos	11.636.767	11.450.868
Resultado por fideicomisos financieros	(28.639)	87.713
Resultado por otros títulos privados	(57.187)	(17.971)
Resultado instrumentos derivados	(124.669)	(72.793)
<b>Total</b>	<b>11.426.272</b>	<b>11.447.817</b>

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

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

## 21. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	31/12/2021	31/12/2020
Servicios relacionados con préstamos	186.945	231.563
Comisiones por operaciones pasivas	410.143	411.553
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	1.076.451	743.253
Intereses punitivos	151.334	231.710
Créditos recuperados	586.634	670.670
Previsiones desafectadas	61.289	300.749
Alquileres	13.788	19.475
Medición a valor razonable de propiedades de inversión	-	192.555
Resultados por venta de activos no financieros	7.378	97.886
Ajustes e intereses por créditos diversos	134.184	190.941
Otros ingresos	245.289	258.166
<b>Total</b>	<b>2.873.435</b>	<b>3.348.521</b>

Otros gastos operativos	31/12/2021	31/12/2020
Impuesto a los ingresos brutos	(2.880.195)	(1.859.577)
Servicios relacionados con préstamos	(2.384.547)	(2.685.089)
Servicios relacionados con depósitos	(626.995)	(612.022)
Otros impuestos	(462.282)	(473.371)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(468.843)	(466.899)
Bonificaciones de préstamos	(167.569)	(332.673)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos	(310.773)	(188.044)
Intereses por arrendamientos financieros	(211.319)	(206.759)
Cargo por otras provisiones	(329.019)	(277.918)
Donaciones	(8.033)	(16.463)
Resultado por medición a valor razonable de activos no corrientes mantenidos para la venta	(1.895.933)	(609.408)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión	(219.748)	-
Otros egresos	(210.354)	(102.486)
<b>Total</b>	<b>(10.175.610)</b>	<b>(7.830.709)</b>

## 22. 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 2 de marzo de 2022

**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:

<b>Gastos de Administración</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Honorarios y retribuciones por servicios	(2.008.932)	(2.451.380)
Honorarios a directores y síndicos	(163.100)	(160.910)
Impuestos y tasas	(449.549)	(515.884)
Mantenimiento y reparaciones	(407.437)	(520.862)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(435.570)	(480.369)
Gastos de representación y movilidad	(33.524)	(35.293)
Alquileres	(42.475)	(65.957)
Seguros	(73.174)	(65.883)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(57.809)	(54.538)
Servicios de seguridad	(221.927)	(248.750)
Papelería y útiles	(8.686)	(21.467)
Traslado de valores	(297.346)	(376.782)
Diversos	(65.918)	(51.830)
<b>Total</b>	<b>(4.265.447)</b>	<b>(5.049.905)</b>

### 23. BENEFICIOS AL PERSONAL

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

<b>Beneficios al personal</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Remuneraciones y cargas sociales	(7.037.209)	(7.166.868)
Indemnizaciones y gratificaciones	(2.082.286)	(1.312.576)
Gastos de personal	(406.581)	(547.722)
<b>Total</b>	<b>(9.526.076)</b>	<b>(9.027.166)</b>

### 24. 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 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Garantías recibidas	32.831.291	42.250.688
Créditos clasificados irrecuperables	6.213.933	8.663.200
Valores en custodia	54.139.921	31.129.251
Valores al cobro	4.548.451	1.460.034
Valores por debitar	83.312	121.577
Valores por acreditar	182.869	194.746
Créditos acordados	31.085.324	32.839.691
Garantías otorgadas	313.388	260.370

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

## 25. 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	31/12/2021		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	2,87%	1,85%	3,03%	1,96%
The Bank of New York ADRs (**)	D	9,38%	6,06%	9,38%	6,06%
Otros	D	6,42%	4,14%	6,25%	4,02%
		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(\*) IRSA Inversiones y Representaciones ("IRSA") posee esta tenencia directa e indirectamente a través de sus subsidiarias: Tyrus S.A. (5,00%) Ritelco S.A. (5,00%), E-Commerce Latina S.A. (5,00%), Palermo Invest S.A. (4,99%), e Inversora Bolívar S.A. (5,00%).

(\*\*) Corresponde a 90.905.000 ADRS (10 acciones = 1 ADR), cuyos derechos políticos ejerce el Estado Nacional.

### Compensaciones al Directorio

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

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

### Compensaciones al Personal Clave de la Gerencia

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

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 31 de diciembre 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:

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

(a) Controladas por BHN Sociedad de Inversión.

### **Servicios Legales**

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

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

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

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 31 de diciembre de 2021:

Parte relacionada	ACTIVO			
	Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros
BACS	-	-	3.250	-
BHN Inversión	-	25	3.102	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	97.406	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>97.406</b>	<b>25</b>	<b>6.352</b>	<b>-</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	357.739	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>-</b>	<b>357.739</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	111.769
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111.769</b>
<b>Total</b>	<b>97.406</b>	<b>357.764</b>	<b>6.352</b>	<b>111.769</b>

Parte Relacionada	PASIVOS		
	Depósitos	Instrumentos derivados	Otros pasivos financieros
BACS	25.313	-	-
BHN Inversión	103.870	-	24.896
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	4.852	2.013.025	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>134.035</b>	<b>2.013.025</b>	<b>24.896</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	193
Personal clave	-	-	141.767
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>141.960</b>
<b>Total</b>	<b>134.035</b>	<b>2.013.025</b>	<b>166.856</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración
BACS	13.992	7.522	-	8.930	-	-
BHN Inversión	-	160.090	502.950	11.684	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	30.052	54.136	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>44.044</b>	<b>221.748</b>	<b>502.950</b>	<b>20.614</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	950
Personal clave	-	-	-	-	506.776	163.100
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>506.776</b>	<b>164.050</b>
<b>Total</b>	<b>44.044</b>	<b>221.748</b>	<b>502.950</b>	<b>20.614</b>	<b>506.776</b>	<b>164.050</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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 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	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>126.489</b>	<b>765.039</b>	<b>12.179</b>	-
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	560.744	-	-
<b>Total Accionistas</b>	-	<b>560.744</b>	-	-
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	9.913	-	-
Personal clave	-	-	-	101.706
<b>Total otras</b>	-	<b>9.913</b>	-	<b>101.706</b>
<b>Total</b>	<b>126.489</b>	<b>1.335.696</b>	<b>12.179</b>	<b>101.706</b>

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	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>132.850</b>	<b>2.686.712</b>	<b>320.147</b>	<b>112.492</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	197
Personal clave	-	-	-	129.095
<b>Total otras</b>	-	-	-	<b>129.292</b>
<b>Total</b>	<b>132.850</b>	<b>2.686.712</b>	<b>320.147</b>	<b>241.784</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Beneficios al personal	Gastos de administración	Otros gastos operativos
BACS	78.706	3.798	-	3.907	-	-
BHN Inversión	-	193.571	647.344	12.570	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	67.816	20.479	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>146.522</b>	<b>217.848</b>	<b>647.344</b>	<b>16.477</b>	-	-
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	2.871
Personal clave	-	-	-	-	461.885	146.003
<b>Total otras</b>	-	-	-	-	<b>461.885</b>	<b>148.874</b>
<b>Total</b>	<b>146.522</b>	<b>217.848</b>	<b>647.344</b>	<b>16.477</b>	<b>461.885</b>	<b>148.874</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

## 26. FACTORES DE RIESGOS FINANCIEROS

### Gestión Integral de Riesgos

El Banco cuenta con un proceso integral para la gestión de riesgos, esto es, para identificar, evaluar, seguir, controlar y mitigar todos los riesgos significativos. El proceso integral para la gestión de riesgos está orientado a que el Directorio y la Alta Gerencia se involucren y vigilen la gestión de todos los riesgos significativos y comprendan la naturaleza y el nivel de riesgo asumido por la entidad y su relación con la suficiencia de capital.

Asimismo está en línea con las buenas prácticas en materia de gestión de riesgos y, en particular, con las disposiciones sobre lineamientos para la gestión de riesgos de las entidades financieras establecidas por el BCRA. Para garantizar una adecuada administración de los riesgos significativos el Banco cuenta con un marco de gestión y dispositivos de gestión apropiados a la dimensión, complejidad, importancia económica y perfil de riesgo de la entidad.

#### a) Riesgo de Crédito:

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de crédito en Nota 26.a) de los estados financieros consolidados.

Se detalla a continuación la calidad crediticia de los Activos Financieros del Banco:

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Títulos Públicos y Privados</b>	<b>51.003.044</b>	<b>45.683.852</b>
Valuados a valor razonable con cambios en resultados	23.409.629	40.028.915
Valuados a costo amortizado	25.456.632	5.418.230
Inversiones en instrumentos de patrimonio	134.436	141.494
Certificados de participación en fideicomisos financieros	14.428	70.952
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	47.672	-
Entregados en garantía	1.940.247	24.261
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>58.396.252</b>	<b>71.882.351</b>
Cartera Comercial	22.239.762	24.222.931
Situación regular	15.058.333	16.787.619
Situación irregular	7.181.429	7.435.312
Cartera de Consumo	36.156.490	47.659.420
Situación regular	35.072.628	46.298.321
Situación irregular	1.083.862	1.361.099
<b>Otros Activos Financieros</b>	<b>189.888.538</b>	<b>36.228.649</b>

#### Deterioro de Instrumentos Financieros

El Banco provisiona los Préstamos de acuerdo al tipo de cartera del préstamo, realizando un análisis individual para cada cliente en el caso de aquellos clasificados como "Cartera Comercial" y un análisis masivo en base a los días de mora para aquellos clientes clasificados como "Cartera de Consumo" o "Cartera Asimilable a Consumo". Se pueden ver los criterios de provisionamiento seguidos por el Banco en la Nota 7.

Los préstamos y otras financiaciones, de acuerdo a su plazo de vencimiento, se incluyen en el Anexo D, que acompaña a los presentes estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

Los movimientos de las provisiones por incobrabilidad del ejercicio, se incluyen en el Anexo R, que acompaña a los presentes estados financieros.

Préstamos dados de baja

Todos aquellos créditos de las carteras de préstamos para consumo que deban ser provisionados al 100% de acuerdo con la normativa vigente son desafectados del activo del Banco como máximo transcurrido un mes contado a partir del momento en que se verifique dicha situación. El saldo de Cartera desactivada al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 6.213.933 y 8.663.200, respectivamente.

**b) Riesgo de Mercado**

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de mercado en Nota 26.b) de los estados financieros consolidados.

Se detalla a continuación la exposición al riesgo de tipo de cambio del Banco al 31 de diciembre de 2021 y 2020 por tipo de moneda:

	31/12/2021				31/12/2020			
	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Deriva- dos	Posición Neta	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Derivados	Posición Neta
Dólar	20.091.314	(19.693.629)	4.597.478	<b>4.995.163</b>	30.517.635	(27.415.725)	(3.821.083)	<b>(719.173)</b>
Euro	129.947	(5.706)	-	<b>124.241</b>	250.180	(12.893)	-	<b>237.287</b>
<b>Total</b>	<b>20.221.261</b>	<b>(19.699.335)</b>	<b>4.597.478</b>	<b>5.119.404</b>	<b>30.767.815</b>	<b>(27.428.618)</b>	<b>(3.821.083)</b>	<b>(481.886)</b>

Los saldos de derivados son expuestos por su valor razonable al cierre del ejercicio de la respectiva moneda.

El cuadro expuesto anteriormente incluye solamente activos y pasivos monetarios, dado que las inversiones en instrumento de patrimonio y los instrumentos no monetarios no generan exposición por riesgo de mercado.

Se exponen a continuación los análisis de sensibilidad de los resultados y el patrimonio ante cambios razonables en los tipos de cambios expuestos anteriormente en relación a la moneda funcional del Banco, considerando una variación instantánea sobre la exposición al cierre de la fecha.

Moneda	Variación	31/12/2021		31/12/2020	
		Resultados	Patrimonio	Resultados	Patrimonio
Dólar	40%	(853.525)	(853.525)	(287.669)	(287.669)
	(40)%	853.525	853.525	287.669	287.669
Euro	40%	49.696	49.696	94.915	94.915
	(40)%	(49.696)	(49.696)	(94.915)	(94.915)

**c) Riesgo de Tasa:**

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de tasa en Nota 26.c) de los estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022  
**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 muestra el VaR con una confianza del 99% para el riesgo de tasa de interés al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<i>Mínimo del ejercicio</i>	1.007.285	844.312
<i>Máximo del ejercicio</i>	2.812.699	1.789.716
<i>Promedio del ejercicio</i>	1.696.846	1.438.081
<i>Al cierre del ejercicio</i>	1.661.771	844.312

En el cuadro detallado a continuación se indica la exposición al riesgo de tasa del Banco. En el mismo se presentan los valores residuales de los activos y pasivos, categorizados por fecha de renegociación de intereses o fecha de vencimiento, el menor.

<b>Activos y pasivos a tasa variable</b> <b>(pesos)</b>	Plazo en días					<b>Total</b>
	hasta 30	de 30 a 90	de 90 a 180	de 180 a 365	más de 365	
<b>al 31/12/2020</b>						
Total Activos Financieros	15.492.655	559.379	216.574	2.356.599	11.562.457	<b>30.187.664</b>
Total Pasivos Financieros	(2.642.760)	(1.813.870)	(1.092.606)	(2.468.693)	(28.853.450)	<b>(36.871.379)</b>
<b>Monto Neto</b>	<b>12.849.895</b>	<b>(1.254.491)</b>	<b>(876.032)</b>	<b>(112.094)</b>	<b>(17.290.993)</b>	<b>(6.683.715)</b>
<b>al 31/12/2021</b>						
Total Activos Financieros	210.909.660	5.755.437	29.015.254	5.322.082	22.766.422	<b>273.768.855</b>
Total Pasivos Financieros	(217.913.465)	(24.889.937)	(6.647.094)	(317.850)	(27.888.687)	<b>(277.657.033)</b>
<b>Monto Neto</b>	<b>(7.003.805)</b>	<b>(19.134.500)</b>	<b>22.368.160</b>	<b>5.004.232</b>	<b>(5.122.265)</b>	<b>(3.888.178)</b>

<b>Activos y pasivos a</b> <b>tasa variable (dólares)</b>	Plazo en días					<b>Total</b>
	hasta 30	de 30 a 90	de 90 a 180	de 180 a 365	más de 365	
<b>al 31/12/2020</b>						
Total Activos Financieros	19.935.008	306.538	835.024	1.063.844	9.369.512	<b>31.509.926</b>
Total Pasivos Financieros	(3.378.308)	(993.454)	(1.194.798)	(2.826.685)	(30.845.027)	<b>(39.238.272)</b>
<b>Monto Neto</b>	<b>16.556.700</b>	<b>(686.916)</b>	<b>(359.774)</b>	<b>(1.762.841)</b>	<b>(21.475.515)</b>	<b>(7.728.346)</b>
<b>al 31/12/2021</b>						
Total Activos Financieros	13.207.097	203.084	553.210	704.805	6.207.374	<b>20.875.570</b>
Total Pasivos Financieros	(2.238.155)	(658.171)	(791.563)	(1.872.701)	(20.435.069)	<b>(25.995.659)</b>
<b>Monto Neto</b>	<b>10.968.942</b>	<b>(455.087)</b>	<b>(238.353)</b>	<b>(1.167.896)</b>	<b>(14.227.695)</b>	<b>(5.120.089)</b>

A continuación, se muestra en la siguiente tabla la sensibilidad frente a un posible cambio en las tasas de interés, manteniendo todas las otras variables constantes, en el Estado de Resultados y de Cambios en el Patrimonio, antes de impuesto a las ganancias.

La sensibilidad en el Estado de Resultados es el efecto de los cambios estimados en las tasas de interés en los ingresos financieros netos para un año, antes del impuesto a las ganancias, en base a los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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

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

La sensibilidad en el patrimonio se calcula revaluando los activos financieros netos, antes del impuesto a las ganancias, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, por los efectos de los cambios estimados en las tasas de interés:

Moneda	Al 31 de diciembre de 2021			
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en el patrimonio neto	Sensibilidad en los resultados a un año	
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/- 50	+/- 24.190	+/-	870.520
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/- 75	+/- 36.752	+/-	882.484
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/- 100	+/- 49.603	+/-	894.451
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/- 150	+/- 76.105	+/-	918.392
Pesos	+/- 50	+/- 153.108	+/-	168.617
Pesos	+/- 75	+/- 229.199	+/-	252.954
Pesos	+/- 100	+/- 304.933	+/-	337.309
Pesos	+/- 150	+/- 455.339	+/-	506.076

<sup>(1)</sup> Para los cálculos en ambas monedas se utilizaron las curvas de tasas de transferencia calculadas por la propia Entidad.

Moneda	Al 31 de diciembre de 2020			
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en el patrimonio neto	Sensibilidad en los resultados a un año	
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/- 50	+/- 121.259	+/-	15.564
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/- 75	+/- 181.645	+/-	23.355
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/- 100	+/- 241.848	+/-	31.156
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/- 150	+/- 361.643	+/-	46.775
Pesos	+/- 50	+/- 17.224	+/-	52.458
Pesos	+/- 75	+/- 25.825	+/-	78.669
Pesos	+/- 100	+/- 34.295	+/-	104.867
Pesos	+/- 150	+/- 50.852	+/-	157.224

<sup>(1)</sup> Para los cálculos en ambas monedas se utilizaron las curvas de tasas de transferencia calculadas por la propia Entidad

#### d) Riesgo de Liquidez

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de liquidez en Nota 26.d) de los estados financieros consolidados.

La siguiente tabla muestra los ratios de liquidez durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	31/12/2021	31/12/2020
Promedio durante el ejercicio	127%	139%
Mayor	156%	182%
Menor	108%	105%

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

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

El Banco expone en el Anexo D "Apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones" y en el Anexo I "Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes" de los presentes estados financieros las aperturas, por vencimiento, de los activos y pasivos financieros, respectivamente.

## 27. 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:

	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	22.481.043	29.331.827
(Conceptos deducibles)	(10.960.452)	(11.115.949)
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	450.527	606.648
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>11.971.118</b>	<b>18.822.526</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	31/12/2021	31/12/2020
Riesgo de crédito	5.333.328	6.622.209
Riesgo de mercado	289.320	337.841
Riesgo operacional	1.312.606	1.902.219
<b>Exigencia básica</b>	<b>6.935.254</b>	<b>8.862.269</b>
<b>Integración</b>	<b>11.971.118</b>	<b>18.822.526</b>
<b>Exceso</b>	<b>5.035.864</b>	<b>9.960.257</b>

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

**Marcelo Adrián Castillo**

Socio

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

## 28. INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL BCRA

### 28.1. Seguro de Garantía de los Depósitos

Ver descripción del seguro de garantía de los depósitos en la Nota 28.1. de los estados financieros consolidados.

### 28.2. Bienes de disponibilidad restringida

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

	31/12/2021	31/12/2020
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	1.868.402	1.312.635
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	1.932.512	20.331
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con MAE y BYMA	8.836	5.951
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	506.406	604.519
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	1.513	1.465
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.672	2.290
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA afectados a pases	31.863	-
<b>Total</b>	<b>4.351.204</b>	<b>1.947.191</b>

### 28.3. Actividades Fiduciarias

Ver descripción de las actividades fiduciarias del Banco en la Nota 28.3. de los estados financieros consolidados.

### 28.4. 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 28.4. de los estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su identificación con  
nuestro informe de fecha 2 de marzo de 2022

**KPMG**

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

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

### 28.5. 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 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Pesos	Dólares	Euros	Letra del Tesoro vto 31/01/22	Letra del Tesoro vto 28/02/22	Bono Rep. Arg USD vto 09/07/35
	(en miles de la moneda que corresponde)					
Cuentas corrientes en BCRA	14.641.445	72.782	74	-	-	-
Cuentas especiales en BCRA	1.525.940	660	-	-	-	-
Integración c/ BOTE 2022	5.541.395	-	-	-	-	-
Integración c/ Leliq y LeCer	18.832.588	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	-	74.368	36.084	277
<b>Total integración</b>	<b>40.541.368</b>	<b>73.442</b>	<b>74</b>	<b>74.368</b>	<b>36.084</b>	<b>277</b>
<b>Total exigencia</b>	<b>38.286.427</b>	<b>62.121</b>	<b>-</b>	<b>74.368</b>	<b>36.084</b>	<b>255</b>
Deducción exigencia (varias)	7.474.911	-	-	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>9.729.852</b>	<b>11.321</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>

### 28.6. 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 28.6. de los estados financieros consolidados.

### 28.7. Restricciones para la distribución de utilidades

Ver restricciones para la distribución de utilidades en la Nota 28.7. de los estados financieros consolidados.

### 28.8. Gestión de capital y política de transparencia en materia de Gobierno Societario

Ver descripción de la gestión de capital y política de transparencia en materia de Gobierno Societario en la Nota 28.8. de los estados financieros consolidados.

### 29. HECHOS POSTERIORES

Ver hechos posteriores en Nota 29 a los estados financieros consolidados.

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

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

### **30. LIBROS RUBRICADOS**

A la fecha de los presentes estados financieros las operaciones del Banco correspondientes al período del 1 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2021 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

### **31. 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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 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 31/12/2021	Saldos de libros al 31/12/2020	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
<b>TÍTULOS DE DEUDA A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS</b>				<b>23.409.629</b>	<b>40.028.915</b>	<b>23.409.629</b>	-	<b>23.409.629</b>
<b>Del País</b>								
<b>Títulos públicos</b>								
Bono Rep Arg USD linked vto 28/04/23	05928		1	399.098	-	399.098	-	399.098
Bono Rep Arg USD linked vto 30/11/22	05937		1	351.875	-	351.875	-	351.875
Bono Rep Arg USD linked vto 29/04/22	05499		1	286.564	-	286.564	-	286.564
Bono del Tesoro Nacional vto 18/03/22	05491		1	196.869	183	196.869	-	196.869
Bono del Tesoro Nacional vto 20/09/22	05495		1	146.765	-	146.765	-	146.765
Bono Rep Arg en USD vto 09/07/35	81088		1	98.973	-	98.973	-	98.973
Letra del Tesoro Nacional vto 18/04/22	05934		1	89.835	-	89.835	-	89.835
Otros			1	111.333	10.448.313	111.333	-	111.333
<b>Letras B.C.R.A.</b>								
Letras liquidez BCRA	-	-	1	-	27.264.121	-	-	-
Letras liquidez BCRA	-	-	2	21.001.736	2.119.767	21.001.736	-	21.001.736
<b>Títulos privados</b>								
Título de deuda FF CHA series 9 a 14		-	2	97.404	139.404	97.404	-	97.404
Otros		-	2	629.177	57.127	629.177	-	629.177
<b>OTROS TITULOS DE DEUDA (*)</b>		<b>24.610.575</b>		<b>25.456.632</b>	<b>5.418.238</b>	<b>25.456.632</b>	-	<b>25.456.632</b>
<b>Medición a costo amortizado</b>								
<b>Del País</b>								
<b>Títulos públicos</b>								
Letra del Tesoro Nacional vto 31/03/22	05931	7.422.900	2	7.395.503	-	7.395.503	-	7.395.503
Bono del Tesoro Nacional vto 21/05/22	05496	5.778.459	2	5.885.830	817.968	5.885.830	-	5.885.830
Letra del Tesoro Nacional vto 23/05/22	05936	3.122.525	2	3.097.002	-	3.097.002	-	3.097.002
Letra del Tesoro Nacional vto 16/08/22	05949	2.906.400	2	2.892.043	-	2.892.043	-	2.892.043
Letra del Tesoro Nacional vto 30/06/22	05940	2.855.928	2	2.834.053	-	2.834.053	-	2.834.053
Bono Rep Arg en USD vto 09/07/35	05922	1.059.794	2	1.913.846	3.780.593	1.913.846	-	1.913.846
Letra del Tesoro Nacional vto 29/07/22	05815	1.364.816	2	1.337.468	-	1.337.468	-	1.337.468
Letra del Tesoro de la Mun. de Córdoba en \$ vto 13/09/22	42486	50.065	2	50.718	-	50.718	-	50.718
Letra del Tesoro de la Mun. de Córdoba en \$ vto 25/03/22	42415	49.688	2	50.169	-	50.169	-	50.169
Bono del Tesoro Nacional vto 05/08/21	05360	-	-	-	743.720	-	-	-
Letra del Tesoro de la Mun. de Córdoba en \$ vto 29/06/21	42306	-	-	-	75.226	-	-	-
<b>Títulos privados</b>								
Títulos de deuda FF	34630	-	-	-	731	-	-	-
<b>INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO</b>				<b>134.436</b>	<b>141.494</b>	<b>134.436</b>	-	<b>134.436</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 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 31/12/2021	Saldos de libros al 31/12/2020	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
<b>Medición a valor razonable con cambios en resultados</b>								
<b>Del País</b>								
Grupo Financiero Galicia	00534		1	63.341	61.544	63.341	-	63.341
ADR Grupo Supervielle	92789		1	27.690	37.212	27.690	-	27.690
Mercado Abierto Electrónico	30038		2	22.873	-	22.873	-	22.873
Play Digital	80001		2	20.532	42.738	20.532	-	20.532

(\*) No incluyen las provisiones por riesgo de incobrabilidad por 8 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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 y 31/12/2020

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

<b>Cartera comercial</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>En situación normal</b>	<b>15.056.649</b>	<b>15.211.955</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	2.930.718	760.202
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.357.452	2.020.070
Sin garantías ni contragarantías preferidas	10.768.479	12.431.683
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>1.684</b>	<b>1.575.664</b>
<b>En observación</b>	<b>1.684</b>	<b>2.369</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	226	1.312
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.458	1.057
<b>En negociación o con acuerdos de refinanciación</b>	<b>-</b>	<b>1.573.295</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	1.506.734
Sin garantías ni contragarantías preferidas	-	66.561
<b>Con problemas</b>	<b>2.419</b>	<b>3.536</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	32	223
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.387	3.313
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>1.461.708</b>	<b>7.423.654</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	12.474	5.176
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.112.928	274.747
Sin garantías ni contragarantías preferidas	336.306	7.143.731
<b>Irrecuperable</b>	<b>5.717.302</b>	<b>8.122</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	1.232
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	2.534
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5.717.302	4.356
<b>Total cartera comercial</b>	<b>22.239.762</b>	<b>24.222.931</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 y 31/12/2020

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

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>34.673.772</b>	<b>45.916.073</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	1.164.267	2.768.116
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	9.443.514	10.764.543
Sin garantías ni contragarantías preferidas	24.065.991	32.383.414
<b>Riesgo bajo</b>	<b>398.856</b>	<b>382.248</b>
<b>Riesgo bajo</b>	<b>397.210</b>	<b>310.517</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	6.351	2.860
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	108.796	361
Sin garantías ni contragarantías preferidas	282.063	307.296
<b>Tratamiento especial</b>	<b>1.646</b>	<b>71.731</b>
Congarantías y contragarantías preferidas "B"	-	124
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.646	71.607
<b>Riesgo medio</b>	<b>330.095</b>	<b>441.778</b>
Con garantías y contragarantías "A"	8.288	2.355
Con garantías y contragarantías "B"	71.404	9.152
Sin garantías ni contragarantías preferidas	250.403	430.271
<b>Riesgo alto</b>	<b>677.690</b>	<b>621.280</b>
Con garantías y contragarantías "A"	31.119	1.286
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	120.851	36.964
Sin garantías ni contragarantías preferidas	525.720	583.030
<b>Irrecuperable</b>	<b>76.077</b>	<b>298.041</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	385	10.065
Sin garantías ni contragarantías preferidas	75.692	287.976
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>36.156.490</b>	<b>47.659.420</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>58.396.252</b>	<b>71.882.351</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 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:

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>51.435.550</b>	<b>64.683.216</b>
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>25.456.632</b>	<b>5.418.230</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>317.045</b>	<b>266.170</b>
más provisiones	7.315.636	8.090.360
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	140.822	73.897
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(812.801)	(1.232.015)
menos Títulos públicos a costo amortizado	<u>(25.456.632)</u>	<u>(5.417.507)</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>58.396.252</u></b>	<b><u>71.882.351</u></b>

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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 y 31/12/2020

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

Número de clientes	Financiaciones			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	10.370.454	17,76%	13.765.107	19,15%
50 siguientes mayores clientes	7.269.979	12,45%	7.669.467	10,67%
100 siguientes mayores clientes	2.979.578	5,10%	1.890.177	2,63%
Resto de clientes	37.776.241	64,69%	48.557.600	67,55%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>58.396.252</b>	<b>100,00%</b>	<b>71.882.351</b>	<b>100,00%</b>

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

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>51.435.550</b>	<b>64.683.216</b>
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>25.456.632</b>	<b>5.418.230</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>317.045</b>	<b>266.170</b>
más provisiones	7.315.636	8.090.360
menos ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	140.822	73.897
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(812.801)	(1.232.015)
menos Títulos públicos a costo amortizado	(25.456.632)	(5.417.507)
<b>TOTAL</b>	<b>58.396.252</b>	<b>71.882.351</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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	-	31	-	-	-	-	-	31
Sector Financiero	-	40.822	52.583	54.094	108.169	117.585	122.915	496.168
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	7.232.064	7.986.488	10.006.285	8.457.545	7.395.607	5.009.445	12.490.236	58.577.670
<b>TOTAL</b>	<b>7.232.064</b>	<b>8.027.341</b>	<b>10.058.868</b>	<b>8.511.639</b>	<b>7.503.776</b>	<b>5.127.030</b>	<b>12.613.151</b>	<b>59.073.869</b>

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 2 de marzo de 2022  
**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 E – DETALLE DE PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2020

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

Denominación	Acciones				Importe al 31/12/2021	Importe al 31/12/2020	Información sobre el emisor				
	Clase	Valor nominal unitario	Votos por acción	Cantidad			Actividad principal	Datos del último Estado Financiero			
								Fecha cierre ejercicio	Capital	Patrimonio neto	Rdo del ejercicio
<b>Participaciones en entidades financieras – controladas en el país</b>											
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	Ordinarias	1	1	54.687.500	956.787	1.079.252	Bancaria	31/12/2021	87.813	1.536.267	(178.857)
<b>Participaciones en otras sociedades – Controladas</b>											
BHN Sociedad de Inversión S.A.	Ordinarias	1	1	90.000.000	4.423.905	5.278.486	Inversión	31/12/2021	90.000	4.423.910	1.598.720
<b>TOTAL</b>					<b>5.380.692</b>	<b>6.357.738</b>					

**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 2 de marzo de 2022  
**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 F – MOVIMIENTO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2021

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

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas	Deterioro		Depreciación				Valor residual al cierre del ejercicio
					Pérdidas	Reversiones	Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
<b>Medición al costo</b>											
- Inmuebles	6.365.014	50	373.045	-	(5)	-	(431.068)	-	(136.606)	(567.674)	6.170.380
- Mobiliario e Instalaciones	1.419.861	10	2.038	(5.241)	-	-	(1.055.343)	4.042	(81.618)	(1.132.919)	283.739
- Máquinas y equipos	6.728.097	(a)	208.362	-	-	-	(6.361.071)	-	(290.406)	(6.651.477)	284.982
- Vehículos	3.466	5	-	-	-	-	(3.466)	-	-	(3.466)	-
- Diversos	157.780	5	562	(651)	-	-	(154.061)	630	(2.767)	(156.198)	1.493
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	733.720	(b)	157.730	(4.067)	-	-	(412.940)	-	(204.126)	(617.066)	270.317
- Derecho de uso de muebles arrendados	143.324	(b)	-	-	-	-	(120.355)	-	(9.712)	(130.067)	13.257
- Obras en curso	381.744	-	69	(381.813)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>15.933.006</b>		<b>741.806</b>	<b>(391.772)</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>(8.538.304)</b>	<b>4.672</b>	<b>(725.235)</b>	<b>(9.258.867)</b>	<b>7.024.168</b>

(a) La vida útil de las máquinas es de 5 años y la de los equipos es de 3 años

(b) La vida útil corresponde al plazo de cada contrato de arrendamiento.

**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 2 de marzo de 2022  
**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 F – MOVIMIENTO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2021  
 En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Pérdida / Ganancia neta por medición a VR	Altas	Bajas	Valor residual al cierre del ejercicio
<b>Medición a Valor Razonable</b>					
- Inmuebles alquilados	1.298.047	(219.748)	-	-	1.078.299
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>1.298.047</b>	<b>(219.748)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.078.299</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 G – MOVIMIENTO DE ACTIVOS INTANGIBLES**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2021

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

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas	Deterioro		Depreciación				Valor residual al cierre del ejercicio
					Pérdidas	Reversiones	Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
<b>Medición al costo</b>											
Gastos de desarrollo de Sistemas propios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos intangibles	2.915.912	5	49.907	-	-	-	(2.489.042)	-	(180.505)	(2.669.547)	296.272
<b>Total activos intangibles</b>	<b>2.915.912</b>		<b>49.907</b>	-	-	-	<b>(2.489.042)</b>	-	<b>(180.505)</b>	<b>(2.669.547)</b>	<b>296.272</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 31/12/2021 y 31/12/2020  
 En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Número de clientes	Depósitos			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	134.271.004	48,08%	52.931.543	42,19%
50 siguientes mayores clientes	28.492.566	10,20%	18.927.537	15,09%
100 siguientes mayores clientes	4.930.143	1,77%	4.123.387	3,29%
Resto de clientes	111.562.031	39,95%	49.469.714	39,43%
<b>TOTAL</b>	<b>279.255.744</b>	<b>100,00%</b>	<b>125.452.181</b>	<b>100,00%</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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**

Al 31/12/2021

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	
<b>Depósitos</b>							
Sector público no financiero	37.574.528	35.324.546	117.851	-	-	-	73.016.925
Sector financiero	27.808	-	-	-	-	-	27.808
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	175.321.597	27.113.776	6.357.799	107.217	19.954	9.968	208.930.311
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	597.075	-	-	-	-	-	597.075
<b>Instrumentos derivados</b>	13.780	3.550	-	-	-	2.013.025	2.030.355
<b>Operaciones de pase</b>							
Otras entidades financieras	28.471	-	-	-	-	-	28.471
<b>Otros pasivos financieros</b>	6.401.249	1.440	5.036	41.686	94.344	992.691	7.536.446
<b>Financiamientos recibidas del BCRA y otras instituciones financieras</b>	4.353	-	-	-	-	-	4.353
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	-	8.506.292	1.452.256	3.950.920	4.079.095	3.690.478	21.679.041
<b>TOTAL</b>	<b>219.968.861</b>	<b>70.949.604</b>	<b>7.932.942</b>	<b>4.099.823</b>	<b>4.193.393</b>	<b>6.706.162</b>	<b>313.850.785</b>

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 2 de marzo de 2022  
**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

Conceptos	Saldo al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 31/12/21
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Otras (1)	628.346	194.157	(196.130)	(60.324)	(212.060)	353.989
<b>TOTAL PROVISIONES</b>	<b>628.346</b>	<b>194.157</b>	<b>(196.130)</b>	<b>(60.324)</b>	<b>(212.060)</b>	<b>353.989</b>

(1) El monto de Otras se compone por:

Conceptos	Saldo al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 31/12/21
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas de crédito	279.436	106.390	(182.343)	-	(94.307)	109.176
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de acuerdos en cuenta corriente	16.537	9.009	(13.777)	-	(5.581)	6.188
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre garantías otorgadas	-	828	(10)	-	-	818
Provisiones para juicios y otros reclamos	332.373	77.930	-	(60.324)	(112.172)	237.807
	<b>628.346</b>	<b>194.157</b>	<b>(196.130)</b>	<b>(60.324)</b>	<b>(212.060)</b>	<b>353.989</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 K – COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL**

Al 31/12/2021

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

Acciones				Capital social					
Clase	Cantidad	Valor nominal por acción	Votos por acción	Emitido		Pendiente de emisión o distribución	Asignado	Integrado	No integrado
				En circulación	En cartera				
Ordinarias escriturales	1.500.000.000	1	(1)	1.472.210	27.790	-	-	1.500.000	-
<b>Total</b>				<b>1.472.210</b>	<b>27.790</b>	-	-	<b>1.500.000</b>	-

(1) De acuerdo a la siguiente composición:

Clase	Cantidad	Nº de votos que otorga cada una
A	664.376.845	1
B	57.009.279	1
C	75.000.000	1
D	703.613.876	3
	<b>1.500.000.000</b>	

**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 2 de marzo de 2022  
**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

Conceptos	Casa matriz y sucursales en el país	Total al 31/12/2021	Al 31/12/2021		Total al 31/12/2020
			Dólar	Euro	
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo y Depósitos en Bancos	9.579.666	9.579.666	9.449.719	129.947	12.641.552
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	1.310.713	1.310.713	1.310.713	-	3.107.804
Otros activos financieros	522.632	522.632	522.632	-	11.731
Préstamos y otras financiaciones					
Otras Entidades financieras	-	-	-	-	777.075
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	4.650.900	4.650.900	4.650.900	-	9.974.667
Otros Títulos de Deuda	1.913.846	1.913.846	1.913.846	-	3.781.316
Activos financieros entregados en garantía	2.215.814	2.215.814	2.215.814	-	436.458
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	27.690	27.690	27.690	-	37.212
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>20.221.261</b>	<b>20.221.261</b>	<b>20.091.314</b>	<b>129.947</b>	<b>30.767.815</b>
<b>PASIVO</b>					
Depósitos					
Sector Público no Financiero	1.089.149	1.089.149	1.089.149	-	1.641.579
Sector Financiero	86	86	86	-	104
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	10.277.438	10.277.438	10.277.438	-	15.061.540
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	139.557	139.557	139.557	-	-
Otros pasivos financieros	755.824	755.824	750.118	5.706	782.178
Obligaciones negociables emitidas	7.436.200	7.436.200	7.436.200	-	9.883.491
Provisiones	819	819	819	-	614
Otros pasivos no financieros	262	262	262	-	59.112
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>19.699.335</b>	<b>19.699.335</b>	<b>19.693.629</b>	<b>5.706</b>	<b>27.428.618</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 N – ASISTENCIA A VINCULADOS**  
 Al 31/12/2021 y al 31/12/2020  
 En miles de pesos y moneda homogénea (Nota 3.2.)

Situación - conceptos	Normal	Con seguimiento especial / Riesgo bajo	Con problemas / Riesgo medio		Con alto riesgo de insolvencia / Riesgo alto		Irrecuperable	Irrecuperable por disp. técnica	Total	
			No vencida	Vencida	No vencida	Vencida			31/12/2021	31/12/2020
<b>1. Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>418.447</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>418.447</b>	<b>1.515.642</b>
-Adelantos	40	-	-	-	-	-	-	-	40	738
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	673
Sin garantías ni contragarantías preferidas	40	-	-	-	-	-	-	-	40	65
-Hipotecarios y prendarios	<b>6.919</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>6.919</b>	<b>6.987</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	6.919	-	-	-	-	-	-	-	6.919	6.987
-Personales	<b>3.845</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>3.845</b>	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	3.845	-	-	-	-	-	-	-	3.845	-
-Tarjetas	<b>37.174</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>37.174</b>	<b>31.431</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	37.174	-	-	-	-	-	-	-	37.174	31.431
-Otros	<b>370.469</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>370.469</b>	<b>1.476.486</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	183	-	-	-	-	-	-	-	183	970
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.214
Sin garantías ni contragarantías preferidas	370.286	-	-	-	-	-	-	-	370.286	1.472.302
<b>TOTAL</b>	<b>418.447</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>418.447</b>	<b>1.515.642</b>
<b>PREVISIONES</b>	<b>1.115</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.115</b>	<b>9.689</b>

**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 2 de marzo de 2022

**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	1	1	1	3.978.692
Futuros	Intermediación - cuenta propia	Moneda extranjera	Diaria de diferencias	MAE OTC - Residentes en el país - Sector financiero	1	1	1	2.759.465
Operaciones de pase	Intermediación - cuenta propia	Títulos públicos nacionales	Con entrega del subyacente	OTC - Residentes en el país - Sector no financieros	1	1	7	207.319.676
Swaps	Intermediación - cuenta propia	Otros	Al vencimiento de diferencias	OTC - Residentes en el país - Sector no financieros	212	72	30	353.063
Swaps	Intermediación - cuenta propia	Moneda extranjera	Al vencimiento de diferencias	OTC - Residentes en el país - Sector no financieros	211	61	30	85.033

**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 2 de marzo de 2022  
**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

Conceptos	Costo amortizado	VR con cambios en ORI	VR con cambios en resultados		Jerarquía de valor razonable		
			Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>							
<b>Efectivo y depósitos en Bancos</b>	<b>17.841.112</b>	-	-	-	-	-	-
Efectivo	4.955.849	-	-	-	-	-	-
Entidades Financieras y corresponsales	12.885.263	-	-	-	-	-	-
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.409.629</b>	<b>-</b>	<b>1.681.312</b>	<b>21.728.317</b>	<b>-</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>234.564</b>	<b>-</b>	<b>234.564</b>	<b>-</b>
<b>Operaciones de pase</b>	<b>185.368.115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Banco Central de la República Argentina	185.368.115	-	-	-	-	-	-
<b>Otros activos financieros</b>	<b>1.827.230</b>	<b>-</b>	<b>62.100</b>	<b>-</b>	<b>47.672</b>	<b>14.428</b>	<b>-</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>51.435.550</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sector Público no Financiero	4	-	-	-	-	-	-
Otras entidades financieras	458.416	-	-	-	-	-	-
Sector privado no Financiero y Residentes en el exterior	50.977.130	-	-	-	-	-	-
Adelantos	419.000	-	-	-	-	-	-
Documentos	5.300.784	-	-	-	-	-	-
Hipotecarios	10.565.692	-	-	-	-	-	-
Prendarios	30.216	-	-	-	-	-	-
Personales	4.559.251	-	-	-	-	-	-
Tarjetas de Crédito	21.138.962	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos Financieros	82.317	-	-	-	-	-	-
Otros	8.880.908	-	-	-	-	-	-
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>25.456.632</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	<b>3.659.684</b>	<b>-</b>	<b>691.520</b>	<b>-</b>	<b>691.520</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones en instrumentos de Patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>134.436</b>	<b>-</b>	<b>91.031</b>	<b>43.405</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>285.588.323</b>	<b>-</b>	<b>24.297.685</b>	<b>234.564</b>	<b>2.511.535</b>	<b>22.020.714</b>	<b>-</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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

Conceptos	Costo amortizado	VR con cambios en ORI	VR con cambios en resultados		Jerarquía de valor razonable		
			Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>							
<b>Depósitos</b>	<b>279.255.744</b>	-	-	-	-	-	-
Sector público no financiero	72.259.034	-	-	-	-	-	-
Sector financiero	27.808	-	-	-	-	-	-
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	206.968.902	-	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes	61.128.917	-	-	-	-	-	-
Caja de ahorros	87.784.987	-	-	-	-	-	-
Plazo fijo e inversiones a plazo	56.207.344	-	-	-	-	-	-
Otros	1.847.654	-	-	-	-	-	-
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	-	-	<b>597.075</b>	-	<b>597.075</b>	-	-
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-	-	<b>2.030.355</b>	-	<b>2.030.355</b>	-
<b>Operaciones de pase</b>	<b>28.471</b>	-	-	-	-	-	-
Otras entidades financieras	28.471	-	-	-	-	-	-
<b>Otros pasivos financieros</b>	<b>7.497.705</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Financiamientos recibidas del BCRA y otras instituciones financieras</b>	<b>4.353</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	<b>18.436.479</b>	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>305.222.752</b>	-	<b>597.075</b>	<b>2.030.355</b>	<b>597.075</b>	<b>2.030.355</b>	-

**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 2 de marzo de 2022

**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

Conceptos	31/12/2021		
	Ingreso/(Egreso) Financiero Neto		ORI
	Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	
<b>Por medición de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados</b>			
Resultado de títulos públicos	11.636.767	-	-
Resultado de títulos privados	(85.826)	-	-
Resultado de Instrumentos financieros derivados			
Permutas de tasa	-	(124.669)	-
Por inversiones en Instrumentos de Patrimonio	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11.550.941</b>	<b>(124.669)</b>	<b>-</b>

Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado	31/12/2021
	Ingreso/(Egreso) Financiero
<b>Ingresos por intereses</b>	
por efectivo y depósitos en bancos	10
por títulos públicos	3.813.708
por préstamos y otras financiaciones	
Al Sector Financiero	156.453
Adelantos	126.566
Documentos	838.098
Hipotecarios	5.041.440
Prendarios	2.917
Personales	2.003.056
Tarjetas de Crédito	5.337.213
Arrendamientos Financieros	35.902
Otros	1.994.885
por operaciones de pase	
Banco Central de la República Argentina	23.969.458
Otras Entidades financieras	140.577
<b>TOTAL</b>	<b>43.460.283</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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

	<b>31/12/2021</b>
<b>Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado</b>	<b>Ingreso/(Egreso) Financiero</b>
<b>Egresos por intereses</b>	
por Depósitos	
Cuentas corrientes	(13.482.105)
Cajas de ahorro	(15.185)
Plazo fijo e inversiones a plazo	(23.359.001)
por financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	(7.522)
por operaciones de pase	
Otras Entidades financieras	(6.004)
por otros pasivos financieros	(105.906)
por obligaciones negociables emitidas	(6.198.771)
<b>TOTAL</b>	<b>(43.174.494)</b>
<b>Ingresos por comisiones</b>	
Comisiones vinculadas con obligaciones	1.131.808
Comisiones vinculadas con créditos	42.652
Comisiones vinculadas con compromisos de préstamos y garantías financieras	5.251
Comisiones vinculadas con valores mobiliarios	160.540
Comisiones por tarjetas	4.971.279
Comisiones por seguros	525.864
Comisiones por gestión de cobranzas	240.312
<b>TOTAL</b>	<b>7.077.706</b>
<b>Gastos por comisiones</b>	
Comisiones por operaciones de exterior y de cambios	(3.120)
Otros	(220.077)
<b>TOTAL</b>	<b>(223.197)</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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 ejercicio finalizado el 31/12/2021  
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 31/12/2021
			IF con incremento significativo del riesgo crediticio	IF con deterioro crediticio		
<b>Otros activos financieros</b>	<b>51.822</b>	<b>5.647</b>	-	-	<b>(17.489)</b>	<b>39.980</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>						
<b>Sector privado no financiero y residentes en el Exterior</b>	<b>8.090.352</b>	<b>(310.943)</b>	<b>(104.455)</b>	<b>2.371.114</b>	<b>(2.730.432)</b>	<b>7.315.636</b>
Adelantos	46.535	520	(1.358)	(18.640)	(15.705)	11.352
Documentos	28.813	405	(76)	(4.249)	(9.724)	15.169
Hipotecarios	93.916	3.259	92.248	100.222	(31.696)	257.949
Prendarios	39	36	(26)	-	(13)	36
Personales	814.363	3.458	7.624	131.222	(274.841)	681.826
Tarjetas de Crédito	1.772.129	(313.721)	(202.714)	(206.551)	(598.080)	451.063
Arrendamientos						
Financieros	72	107	-	(23)	(24)	132
Call a Empresas	4.024.187	(11.981)	-	1.787.539	(1.358.132)	4.441.613
Prefinanciaciones para Exportaciones	1.143.122	(22)	-	507.050	(385.795)	1.264.355
Otros	167.176	6.996	(153)	74.544	(56.422)	192.141
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>8</b>	<b>(5)</b>	-	-	<b>(3)</b>	-
<b>Compromisos eventuales</b>	<b>295.973</b>	<b>(70.832)</b>	<b>(9.070)</b>	-	<b>(99.889)</b>	<b>116.182</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES</b>	<b>8.438.155</b>	<b>(376.133)</b>	<b>(113.525)</b>	<b>2.371.114</b>	<b>(2.847.813)</b>	<b>7.471.798</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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	31/12/2021
Resultados no asignados	(4.201.275)
A reserva legal	-
<b>Resultados no asignados a considerar por la próxima Asamblea de accionistas</b>	<b>(4.201.275)</b>

**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 2 de marzo de 2022  
**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, Presidente y Directores de  
BANCO HIPOTECARIO S.A.

## Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”) hemos examinado los estados financieros separados de Banco Hipotecario S.A. (la “Entidad”) que se adjuntan, los que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados separados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas. Además hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2020, son parte integrante de los estados financieros auditados 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 de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) que, como se describe en la nota 3.1 a los estados financieros separados adjuntos, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, con las excepciones descritas en la citada nota 3.1. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno que la Dirección considere necesario de manera que los estados financieros separados no contengan distorsiones significativas debido a error o fraude.

## Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros separados se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y con las normas de auditoría emitidas por el BCRA aplicables a la auditoría de estados financieros (“Normas Mínimas sobre Auditorías Externas”), e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, KPMG, quienes emitieron su informe con fecha 2 de marzo de 2022. Una auditoría implica realizar procedimientos sobre bases selectivas para obtener elementos de juicio sobre la información contable incluida en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores significativos. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno existente en la Entidad relativo a la preparación y presentación de los estados financieros con la finalidad de seleccionar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Como parte de la auditoría se evalúan asimismo las políticas contables utilizadas, las estimaciones significativas hechas por el Directorio y la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que hemos obtenido los elementos de juicio válidos y suficientes para sustentar nuestra opinión profesional.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

## Alcance de nuestro examen (Continuación)

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

## Opinión

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito en los párrafos anteriores, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA; y
- b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

## Énfasis sobre el marco de información contable aplicado

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

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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 separados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro "Balances Generales de Publicación", y surgen de registros contables también pendientes de transcripción al Libro Diario;
- c) al 31 de diciembre de 2021, según surge de la nota 28.4 a los estados financieros separados 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

# Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)

- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- e) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores en gestión de Banco Hipotecario S.A. a la fecha de presentación de los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2021, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 45 de la FACPCE;
- f) en relación a lo determinado por las normas de la CNV, hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
  - i. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por la FACPCE y las del BCRA, las que contemplan los requisitos de independencia, y
  - ii. los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las normas del BCRA, teniendo en cuenta lo mencionado en el acápite denominado “Párrafo de énfasis”.
- g) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2022.**

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

## Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”) hemos examinado los estados financieros consolidados de Banco Hipotecario S.A. y sus sociedades controladas (la “Entidad”) que se adjuntan, los que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas. Además hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2020, son parte integrante de los estados financieros auditados 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 de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) que, como se describe en la nota 3 a los estados financieros consolidados adjuntos, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, con las excepciones descritas en la citada nota 3. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno que la Dirección considere necesario de manera que los estados financieros consolidados no contengan distorsiones significativas debido a error o fraude.

## Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros consolidados se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y con las normas de auditoría emitidas por el BCRA aplicables a la auditoría de estados financieros (“Normas Mínimas sobre Auditorías Externas”), e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, KPMG, quienes emitieron su informe con fecha 2 de marzo de 2022. Una auditoría implica realizar procedimientos sobre bases selectivas para obtener elementos de juicio sobre la información contable incluida en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores significativos. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno existente en la Entidad relativo a la preparación y presentación de los estados financieros con la finalidad de seleccionar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Como parte de la auditoría se evalúan asimismo las políticas contables utilizadas, las estimaciones significativas hechas por el Directorio y la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que hemos obtenido los elementos de juicio válidos y suficientes para sustentar nuestra opinión profesional.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

## Alcance de nuestro examen (Continuación)

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

## Opinión

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito en los párrafos anteriores, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados consolidados, los cambios en su patrimonio y los flujos consolidados de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA; y
- b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

## Énfasis sobre el marco de información contable aplicado

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

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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 que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro Balances Generales de Publicación;
- c) las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por el marco de información contable establecido por el B.C.R.A. a partir de los estados financieros separados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en nota 3.7 a los estados financieros consolidados adjuntos;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

## **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)**

- e) al 31 de diciembre de 2021, según surge de la nota 28.4 a los estados financieros consolidados 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;
- f) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores en gestión de Banco Hipotecario S.A. a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 45 de la FACPCE;
- g) en relación a lo determinado por las normas de la CNV, hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
  - i. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por la FACPCE y las del BCRA, las que contemplan los requisitos de independencia, y
  - ii. los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las normas del BCRA, teniendo en cuenta lo mencionado en el acápite denominado "Párrafo de énfasis".
- h) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2022.**

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular