



# 2019

MEMORIA,  
ESTADOS CONTABLES  
Y REPORTE DE  
SUSTENTABILIDAD





CARTA



MEMORIA



REPORTE DE SUSTENTABILIDAD



INFORME SOBRE EL CÓDIGO  
DE GOBIERNO SOCIETARIO



DIRECTORIO



ESTADOS FINANCIEROS



# ÍNDICE





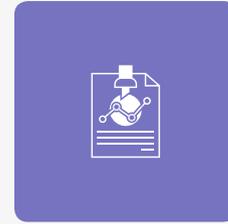
**CARTA A LOS SEÑORES  
ACCIONISTAS.**

**8-11**



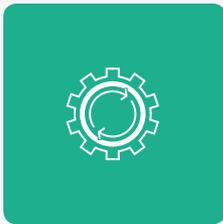
**MEMORIA.**

**12-47**



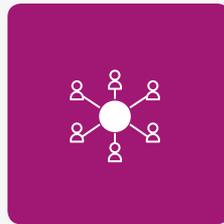
**REPORTE DE  
SUSTENTABILIDAD.**

**48-61**



**INFORME SOBRE EL CÓDIGO  
DE GOBIERNO SOCIETARIO.**

**62-75**



**DIRECTORIO.**

**76-81**



**ESTADOS FINANCIEROS  
CONSOLIDADOS.**

**82-189**

**ESTADOS FINANCIEROS  
SEPARADOS.**

**190-267**

**INFORMACIÓN  
ADICIONAL.**

**268-270**



CARTA A LOS  
SEÑORES  
ACCIONISTAS





# CARTA A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DEL BANCO HIPOTECARIO S.A.



Tengo el agrado de dirigirme a ustedes en representación del Directorio de Banco Hipotecario a los efectos de poner a vuestra consideración la Memoria correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 que incluye como Anexos el Reporte de Sustentabilidad y el Informe sobre el Código de Gobierno Societario.

Considero propicia esta oportunidad para comentarles algunos aspectos positivos de la gestión desarrollada durante el ejercicio destacando que el resultado de las diferentes líneas de negocio posibilitó obtener una utilidad neta de \$1.781,5 millones.

En tal sentido les comunico a los señores accionistas que el proyecto de distribución de utilidades a ser propuesto a la Asamblea de Accionistas es el que se incluye como "Proyecto de Distribución de Utilidades" que se adjunta a la presente Memoria.

A juicio del Directorio y en el mío personal, el resultado alcanzado es satisfactorio, si se considera que el contexto económico dentro del cual debió desarrollar su actividad el Banco fue desafiante y sobre el mismo se puede mencionar que:

**(a)** el año 2019 estuvo marcado por el proceso eleccionario de renovación de los Poderes Ejecutivo y Legislativo Nacional y en algunos casos por la renovación de los Poderes Ejecutivos y Legislativos de las diferentes jurisdicciones provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dicho proceso electoral inició con la elección del 11 de agosto denominada "PASO" (Primarias Abiertas Simultaneas y Obligatorias) la cual definía los candidatos para las elecciones definitivas que se celebraron el 27 de octubre y que en este caso tuvieron como resultado a nivel nacional la elección de un nuevo Presidente en la República Argentina, que en este caso proviene de la coalición opositora. El pasado 10 de diciembre se generó el recambio presidencial.

**(b)** en la faz económica local se evidenciaron desequilibrios en algunas de las principales variables que provocaron una depreciación significativa del peso, un incremento de la inflación muy superior al esperado, altas tasas de financiación que generaron dificultades en las pymes y los consumidores lo que originó una suba de la morosidad comparada con ejercicios anteriores.

Como hecho a destacar en la esfera económica podemos indicar que el pasado 1° de setiembre se implementó nuevamente el sistema de “cepo cambiario” que había sido eliminado el 16 de diciembre de 2015.

(c) el plano internacional se encuentra alterado por la guerra comercial planteada entre Estados Unidos de América y la República Popular China, donde ambos países han diseñado políticas de mayor protección a la transacción comercial internacional de sus productos y servicios. Dichas acciones activas, por parte de ambos países, afectan la comercialización de los productos y servicios de los países denominados emergentes y fronterizos entre los que se encuentra la República Argentina.

No puedo culminar este mensaje, tanto en nombre del Directorio como en el mío personal, sin antes expresarles que nuestra gestión estuvo marcada por un destacado compromiso con la comunidad. El Banco ha promovido el trabajo colaborativo y ha detectado oportunidades para la construcción del bien común. Brindar el acceso a la vivienda es acercar ciudadanos a cumplir su sueño. El desafío como organización es asumir un rol social activo como verdaderos agentes de cambio.

El alcance económico de nuestro negocio se nutrió de los resultados sociales y ambientales de sus operaciones, incluyendo a toda la cadena de valor. La información que nutre el Reporte de Sustentabilidad que integra la Memoria del ejercicio es fruto de la participación activa de todos los colaboradores que forman parte de este Banco, con un genuino sentido de pertenencia.

A través de la Memoria que se acompaña para conocimiento de los señores accionistas se describe en forma pormenorizada la situación económica financiera y patrimonial del Banco al cabo del ejercicio 2019 y se muestran algunas de las estrategias que se prevén desarrollar durante el año 2020 tanto en la faz económica y comercial como de sustentabilidad con la comunidad.

Finalmente, el Directorio desea manifestar su agradecimiento a todos los que han colaborado para facilitar nuestra gestión y que también bregan permanentemente para mantener el Banco Hipotecario al servicio de la comunidad.

*Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2020.*



**EDUARDO ELSZTAIN**  
EN REPRESENTACIÓN DEL DIRECTORIO  
DEL BANCO HIPOTECARIO





MEMORIA

# ÍNDICE DE LA MEMORIA

# 1.

## CONTEXTO MACROECONÓMICO

- 1.1. Contexto Internacional.
- 1.2. Contexto Local.
- 1.3. Situación del Sistema Financiero.

# 2.

## SITUACIÓN PATRIMONIAL Y DE RESULTADOS, COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LAS OPERACIONES

- 2.1. Estado de Situación Patrimonial.
  - 2.2. Productos Activos.
    - 2.2.1. Préstamos Hipotecarios.
    - 2.2.2. Préstamos Personales.
    - 2.2.3. arjetas de Crédito.
    - 2.2.4. Actividad Aseguradora – Agente Institorio.
    - 2.2.5. Préstamos Corporativos.
    - 2.2.6. Préstamos PyME.
  - 2.3. Composición de la Cartera de Préstamos.
  - 2.4. Productos Pasivos.
    - 2.4.1. Depósitos a la Vista.
    - 2.4.2. Depósitos a Plazo.
    - 2.4.3. Otras Fuentes de Financiamiento.
  - 2.5. Estructura de Activos y Pasivos.
  - 2.6. Resultados del Ejercicio.
    - 2.6.1. Ingresos y Egresos Financieros.
    - 2.6.2. Ingresos y Egresos por Servicios.
  - 2.7. Indicadores de Calidad de Cartera, Eficiencia y Cobertura.

# 3.

## OTROS DATOS DE LA GESTIÓN DEL BANCO

- 3.1. Banca Minorista.
  - 3.1.1. Inteligencia Comercial y Data Base Marketing.
  - 3.1.2. Segmentos.
    - 3.1.2.1. Búho Sueldo – Plan Sueldo
    - 3.1.2.2. Búho One - Renta Alta
    - 3.1.2.3. Búho Emprendedor – Personas humanas con actividad comercial.
  - 3.1.3. Atención al Cliente.
  - 3.1.4. CRM.
  - 3.1.5. Home Banking y Banca Móvil.
  - 3.1.6. Nueva Imagen Visual y Modelo de Atención en Sucursales.
  - 3.1.7. Telemarketing.
  - 3.1.8. Red de Sucursales.
  - 3.1.9. Espacio Dueños – Búho Puntos.
  - 3.1.10. TASi (terminales de autoservicio inteligentes).
- 3.2. Banca Mayorista.
  - 3.2.1. Cash Management.
  - 3.2.2. Office Banking – Banca Electrónica Empresas.
- 3.3. Seguridad Física y Lógica.
  - 3.3.1. Protección de Activos de la Información.
  - 3.3.2. Seguridad Preventiva.
  - 3.3.3. Prevención y Control de Fraudes.
- 3.4. Operaciones.
- 3.5. Sistemas y Tecnología.
- 3.6. Procesos.
- 3.7. Gestión Integral de Riesgos.
- 3.8. Gestión de Recupero.
- 3.9. Desarrollo Organizacional.
- 3.10. Transformación Digital.

# 4.

## **INFORMACIÓN DEL ARTÍCULO 60 - LEY 26.831**

**4.1. Aspectos vinculados a la organización de la toma de decisiones y al sistema de control interno de la Sociedad.**

**4.2. Política de dividendos propuesta o recomendada por el Directorio.**

**4.3. Modalidades de remuneración del Directorio y política de remuneraciones de los cuadros gerenciales de la Sociedad.**

# 5.

## **EMPRESAS SUBSIDIARIAS**

**5.1. Estructura de la Sociedad y sus Subsidiarias.**

**5.2. Subsidiarias.**

5.2.1. BHN Sociedad de Inversión SA, BHN Seguros Generales SA, BHN Vida SA y Comparaencasa.com.

5.2.2. BACS Banco de Crédito y Securitización SA y BACS Administradora de Activos SASGFCI.

# 6.

## **PRO.CRE.AR. BICENTENARIO**

**6.1. Financiaciones de vivienda individual.**

**6.2. Desarrollos Urbanísticos.**

**6.3. Asociación Público-Privada.**

# 7.

## **ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2019**

# 8.

## **8. PROYECTO DE DISTRIBUCION DE UTILIDADES**

**Anexo I – Reporte de sustentabilidad.**

- A. Nuestro perfil institucional.
- B. Gestión sustentable.
- C. Áreas de acción en la comunidad.
- D. Impacto positivo.
- E. Estrategia de sustentabilidad para el 2020.

**Anexo II – informe sobre el código de gobierno societario.**

- A. La función del directorio.
- B. La presidencia en el directorio y la secretaria corporativa.
- C. Composición, nominación y sucesión del directorio.
- D. Remuneración.
- E. Ambiente de control.
- F. Ética, integridad y cumplimiento.
- G. Participación de los y partes interesadas.



## 1. CONTEXTO MACROECONÓMICO.

El año 2019 estuvo marcado por el proceso electoral de renovación de los Poderes Ejecutivo y Legislativo Nacional y en algunos casos por la renovación de los Poderes Ejecutivos y Legislativos de las diferentes jurisdicciones provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dicho proceso electoral se inició con la elección del 11 de agosto denominada “PASO” (Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias) la cual definió los candidatos para las elecciones definitivas que se celebraron el 27 de octubre y que en este caso tuvieron como resultado a nivel nacional la elección de un nuevo presidente, proveniente de la coalición opositora. El pasado 10 de diciembre se generó el recambio presidencial.

El mencionado proceso electoral sumó incertidumbre y tensión a la deteriorada situación económica dado que los principales candidatos presidenciales evidenciaban diferentes y opuestas versiones de la visión económica y social a la cual debía direccionarse el país.

Desde los últimos meses del año 2018 hasta el proceso electoral de las PASO, se llevó a cabo una política económica denominada “Doble cero” a través de la contracción de la liquidez circulante -emisión monetaria nominal cero- y del cumplimiento de los parámetros fijados por la Ley de Presupuesto Nacional que proyecta un déficit fiscal primario cero. Como consecuencia del resultado de las PASO, donde se entendió que el mensaje de las urnas, si bien no hubo consagración de un nuevo presidente electo, planteó un escenario negativo a la política económica de la coalición gobernante, y a partir de ese momento el gobierno moderó su política económica de contracción monetaria y a su vez se establecieron controles y acciones de seguimiento de precios de determinados bienes y servicios considerados esenciales en la economía familiar. Dentro de esos controles podemos indicar que el pasado 1° de setiembre se implementó nuevamente el sistema de “cepo cambiario” que había sido eliminado el 16 de diciembre de 2015.

Por último y como contrapartida a las tensiones económicas y políticas del mercado interno proveniente del desajuste económico y del proceso electoral vivido durante la mayoría del año 2019, es de destacar que la economía argentina presenta características saludables en ciertos balances sectoriales orientados al mercado exportador y principalmente en el rubro del sector agro-ganadero.

### 1.1 CONTEXTO INTERNACIONAL.

El comercio internacional se encuentra alterado por la guerra comercial planteada entre Estados Unidos de América y la República Popular China, donde ambos

países han diseñado políticas de mayor protección a la transacción comercial internacional de sus mercancías y servicios. Dichas acciones activas por parte de ambos países afectan la comercialización de los productos y servicios de los países emergentes y fronterizos entre los que se encuentra la República Argentina.

Asimismo, dada la inestabilidad de la propia economía argentina –índice de riesgo país en alrededor de 2250 puntos-, el mercado internacional de deuda voluntaria se ha cerrado al país, lo que ha llevado al gobierno nacional a adoptar la decisión de tomar un préstamo ante el Fondo Monetario Internacional de aproximadamente 44.000 millones dólares estadounidenses y bajo ese marco económico, el gobierno nacional resolvió, hacia finales del año establecer un reperfilamiento de cierto endeudamiento público nacional.

Dado lo comentado, en un futuro se plantearían diversos focos de riesgo, que podrían generar tensiones al canal financiero (mayor aversión al riesgo y reacomodamiento de carteras con impacto sobre los precios de los activos de economías emergentes, incluidas sus monedas y sus tasas de interés) y/o del canal comercial, presionando sobre el nivel de actividad de las economías emergentes. Estas tensiones –con diferente impacto sobre tasas de interés, tipo de cambio y actividad, dependiendo de su naturaleza— podrían afectar el comportamiento del sistema financiero, principalmente, por su eventual repercusión sobre la dinámica del proceso local de intermediación financiera y el riesgo de crédito asumido por los bancos y que a su vez generaría cierta tensión sobre toda la economía argentina.

### 1.2. CONTEXTO LOCAL.

En los últimos meses, ante la depreciación significativa del peso, un incremento de la inflación muy superior al esperado, altas tasas de financiación que generaron dificultades en las pymes y los consumidores lo que originó una suba de la morosidad el sistema financiero argentino demostró un importante grado de resiliencia ante un contexto desafiante, operando sin interrupción en la provisión de servicios de intermediación y de medios de pago, al tiempo que conservó importantes márgenes prudenciales de liquidez y solvencia, dentro de un marco regulatorio alineado a los estándares internacionales. El conjunto de entidades financieras operó en un marco de mayor incertidumbre —inherente al proceso electoral reciente— en donde se registró una mayor volatilidad del tipo de cambio, salida de depósitos en moneda extranjera y crecientes presiones sobre los precios de los títulos públicos.

El Ministerio de Hacienda y el BCRA implementaron un conjunto de medidas que buscaron atemperar los efectos de la volatilidad sobre el desempeño de los precios



y de la actividad económica. A fines de agosto –ante el limitado acceso al mercado de deuda—, se reprogramaron las amortizaciones de Letras del Tesoro y se anunció la intención de avanzar en una extensión voluntaria de los plazos de parte de los títulos públicos. El BCRA limitó la formación de activos externos sin destino específico y adecuó los plazos de liquidación de los cobros de exportaciones, sin alterar el normal funcionamiento del comercio exterior ni la capacidad para utilizar las acreencias disponibles en las cuentas bancarias. Estas regulaciones debieron considerar necesariamente su impacto tanto en el mercado cambiario y las reservas internacionales, como en la confianza de los depositantes en el sistema financiero argentino.

A pesar de las presiones observadas sobre las condiciones y la composición del fondeo –que incluyeron la disminución de aproximadamente 40% del saldo de depósitos en moneda extranjera del sector privado desde mediados de agosto hasta fines de año—, los niveles de liquidez del sistema financiero se mantuvieron en línea con los niveles máximos históricos, sin cambios significativos respecto del Informe de Estabilidad Financiera del primer semestre del 2019.

Cabe considerar que, a partir de las normas macro-prudenciales vigentes, los depósitos en moneda extranjera tienen como contrapartida fundamentalmente a los préstamos en moneda extranjera, a empresas exportadoras y a activos líquidos en esta denominación. Por su parte, los indicadores de solvencia del sistema aumentaron respecto a marzo pasado, ubicándose por encima de los requerimientos mínimos prudenciales locales —con niveles de apalancamiento muy por debajo de los recomendados a nivel internacional—, y mostrando una adecuada verificación de los márgenes adicionales de capital.

Frente a la debilidad económica observada, la actividad de intermediación financiera se redujo con respecto al año anterior. Con un nivel de financiaciones al sector privado en descenso, el ratio de irregularidad de la cartera crediticia continuó creciendo, fundamentalmente en los préstamos a empresas-. Dada la acotada exposición bruta del conjunto de bancos al riesgo de crédito y los elevados niveles de provisionamiento, resulta muy baja la proporción del capital del sistema financiero que podría verse afectada ante un mayor grado de incobrabilidad de la cartera irregular.

Para el cierre de 2019 e inicio de 2020 –dada la evolución reciente de las principales variables financieras y del sector real de la economía— se evidencia un escenario operativo desafiante para el sistema financiero. En términos de riesgos exógenos, los factores de incertidumbre local están derivando en nuevos períodos de tensión sobre los mercados financieros y sobre los niveles de actividad agregado, con eventual efecto sobre el proceso de intermediación del sistema financiero.

No obstante, dados los factores de fortaleza relativa que actualmente muestra el sistema financiero argentino, deberían registrarse episodios muy extremos de materialización de riesgos para que las condiciones de estabilidad financiera local se vean afectadas de forma significativa. El BCRA, en este escenario, continuará actuando en el marco de su enfoque de política macro-prudencial, reforzando el proceso de monitoreo del sistema financiero tendiente a una temprana identificación de fuentes de riesgos y vulnerabilidades que eventualmente puedan impactar adversamente sobre la economía en su conjunto.

### 1.3. SITUACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO.

Aunque los desarrollos de los últimos meses implicaron la materialización de ciertos factores de riesgo, el sistema financiero ha continuado desarrollando sus funciones con un importante grado de solidez, actuando dentro de un marco regulatorio en línea con los estándares internacionales. Por un lado, las exposiciones del sistema financiero a riesgo propios de su operatoria se mantienen acotadas. En este sentido, la profundidad del crédito bancario al sector privado en la economía es reducido y decreciente, mientras que la exposición al sector público es relativamente baja, con predominio de la operatoria bancaria tradicional poco sofisticada; asimismo, la transformación de plazos en los balances de los bancos es acotada, el grado de interconexión directa entre las entidades es bajo y la intermediación financiera en pesos se desarrolla prácticamente con independencia de la realizada en moneda extranjera. Por otro lado, el sistema financiero sostiene importantes márgenes prudenciales de liquidez y solvencia. Estos aspectos, que dotan de resiliencia al sistema financiero agregado, son abordados en general a continuación y, con mayor grado de detalle, en las siguientes secciones.

En el cierre del año, la liquidez del sistema financiero en términos de sus depósitos, se mantuvo en línea con los máximos históricos, aproximadamente el 58% con respecto a lo mencionado en el Informe de Estabilidad Financiera emitido por el BCRA hacia finales del año anterior. Esto indica que no se han planteado cambios significativos en el ratio de liquidez en pesos y en moneda extranjera.

Se destaca: (i) la cobertura en moneda extranjera se mantuvo elevada a pesar de la salida de poco más de 40% de los depósitos del sector privado en dicha moneda, desde mediados de agosto hasta fines del ejercicio económico. Adicionalmente, los indicadores de liquidez locales provenientes de las recomendaciones internacionales permanecieron elevados, superando los mínimos exigidos regulatoriamente. (ii) El ratio de solvencia del sistema financiero continuó ubicándose holgadamente por encima de los requerimientos mínimos prudenciales. La integración de capital (RPC) totalizó 16,3% de los activos



ponderados por riesgo (APR) en septiembre de 2019. Además, el conjunto de entidades financieras mostró una verificación casi completa de los márgenes adicionales de capital. De forma complementaria, el grado de apalancamiento del sector se mantuvo bien por debajo del máximo admitido por la regulación local, normativa prudencial en línea con las recomendaciones internacionales. (iii) La exposición de los bancos al sector público fue baja, principalmente como resultado del conjunto de normas prudenciales oportunamente implementadas para limitar esta fuente de riesgo de crédito. El sector público agregado conservó su posición acreedora neta frente al sistema financiero. (iv) El ratio de irregularidad del crédito bancario continuó aumentando, aunque a un ritmo menor que en el primer semestre del año. El saldo de las financiaciones

al sector privado en situación irregular rondó el 5% del total, y (v) las normas micro y macro-prudenciales vigentes sobre el sistema financiero argentino se enfocaron en las particularidades del entorno local, sin perder de vista las mejores prácticas internacionales. En particular, el Comité de Basilea en el marco de su Programa de Evaluación de Consistencia Regulatoria (Regulatory Consistency Assessment Programme, RCAP), en 2019 implementó la normativa de Grandes Exposiciones al Riesgo de Crédito (Large Exposures —LEX—) y del Ratio de Fondo Neto Estable (Net Stable Funding Ratio —NSFR—).

Los aspectos arriba mencionados deberían permitirle al sistema financiero encarar con relativa fortaleza el contexto desafiante esperado para los próximos meses.

## 2. SITUACIÓN PATRIMONIAL Y DE RESULTADOS, COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LAS OPERACIONES

### 2.1. Estado de Situación Patrimonial (a).

Estado de situación patrimonial consolidado comparativo (Cifras en miles de pesos)	Para el período finalizado el		Variación (%)
	31/12/19	31/12/18	Anual
<b>Activo</b>			
Efectivo y depósitos en Bancos	18.474.655	8.832.786	109,2%
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultado	7.272.196	19.287.877	(62,3)%
Instrumentos derivados	4.220	69.478	(93,9)%
Operaciones de Pase	4.189.724	589.474	610,8
Otros Activos Financieros	2.292.693	2.311.097	(0,8)%
Sector público no financiero	37	29.146	(99,9)%
Sector financiero	15.177	415.506	(96,3)%
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	40.363.591	43.122.012	(6,4)%
Préstamos	40.378.805	43.566.664	(7,3)%
Otros títulos de deuda	4.792.663	1.700.018	181,9%
Activos Financieros entregados en garantía	3.244.083	2.007.114	61,6%
Inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	2.522	2.522	0,0%
Propiedad, planta y equipo	1.707.006	1.502.557	13,6%
Otros activos	7.434.477	4.691.978	58,5%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>89.793.044</b>	<b>84.561.565</b>	<b>6,2%</b>
<b>Pasivo</b>			
Depósitos	35.721.788	29.307.580	21,9%
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	599.025	751.511	(20,3)%
Instrumentos derivados	14.270	136.281	(89,5)%
Operaciones de pase	1.002.478	65.188	N/A
Otros pasivos financieros	7.238.302	7.547.776	(4,1)%
Financiaciones recibidas del BCRA y otras inst. financieras	171.125	657.696	(74,0)%



Estado de situación patrimonial consolidado comparativo (Cifras en miles de pesos)	Para el período finalizado el		Variación (%)
	31/12/19	31/12/18	Anual
<b>Pasivo</b>			
Obligaciones negociables emitidas	29.035.841	31.660.467	(8,3)%
Pasivo por impuesto a las ganancias corriente	266.759	434.006	(38,5)%
Obligaciones negociables subordinadas	-	-	N/A
Provisiones	474.743	306.876	54,7%
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	-	-	N/A
Otros pasivos no financieros	3.587.521	3.603.000	(0,4)%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>78.111.852</b>	<b>74.470.381</b>	<b>4,9%</b>
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	280.594	292.384	(4,0)%
<b>Patrimonio Neto atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>11.400.598</b>	<b>9.798.800</b>	<b>16,3%</b>
Total Patrimonio Neto	11.681.192	10.091.184	15,8%

**Nota (a):** Los conceptos e importes expresados en el estado de situación patrimonial que se incluyen en el presente documento, no necesariamente respetan la exposición que se evidencia en los estados financieros de la Entidad, confeccionados de acuerdo con las normas del BCRA.

## 2.2. PRODUCTOS ACTIVOS.

Al 31 de diciembre de 2019, el monto de los activos alcanzó un saldo de \$89.793,0 millones, registrando una variación positiva del 6,2% respecto al saldo de \$84.561,6 millones del 2018, donde el rubro préstamos representaba el 45% del activo y el monto de los mismos alcanzó un saldo de \$40.378,8 millones, registrando una disminución del 7,3% respecto al saldo de \$43.566,7 millones del 2018.

### 2.2.1. Préstamos Hipotecarios.

Los créditos hipotecarios constituyen el producto insignia del Banco, asimismo es un producto ancla por naturaleza, dado que permiten mantener una relación a largo plazo con los clientes.

Durante el año 2019 se afianzó la colocación con fondos propios de créditos hipotecarios a través de la modalidad UVA, apuntando principalmente a financiar la construcción, adquisición, terminación y ampliación de primera y segunda vivienda para el público general y clientes de cuentas sueldo, además de continuar con el desarrollo del programa PRO.CRE.AR solución casa propia.

En este periodo, el Banco continuó con mejoras dentro del canal de originación digital para mejorar la experiencia a los clientes y obtener el crédito en un menor plazo de originación.

Con respecto al programa PRO.CRE.AR solución casa propia, en el 2019 se realizó la originación de los créditos

hipotecarios de aquellos beneficiarios que participaron en la operatoria denominada PRO.CRE.AR Ahorro Joven, con fondos propios del banco. Esta operatoria permitió que aquellos beneficiarios que querían acceder a la vivienda pero no contaban con ahorro previo, pudieran hacerlo durante un período de 12 meses con plazos fijos UVA. Bajo esta modalidad, el Gobierno Nacional otorga un subsidio en función del ahorro realizado al momento de acceder al crédito hipotecario. El banco brindó una tasa diferencial en el préstamo hipotecario para los mencionados beneficiarios, facilitándoles el acceso a la vivienda, considerando los ingresos formales, semiformales e informales.

El banco a su vez se encuentra finalizando un nuevo proyecto "Financiación con fondos de terceros", que le permitirá administrar fondos de interesados en originar créditos hipotecarios, utilizando los servicios de administración de fondos y originación de créditos. Esta modalidad estará disponible a principios del año 2020.

Por último, cabe indicar que el Banco Hipotecario, a los fines de cumplir con su objetivo insignia y fundamental que es asistir a los habitantes de este país para que concreten el sueño de tener "la casa propia". En sus más de 133 años, el banco ha administrado más de 1,8 millones de préstamos hipotecarios, los cuales han sido otorgados con recursos propios y de terceros. A su vez, ha asistido a diferentes organismos públicos, como por ejemplo institutos provinciales de vivienda y el fondo nacional de la vivienda, en la gestión operativa de decenas de miles de operaciones crediticias con la finalidad de brindar soluciones habitacionales.



### 2.2.2. Préstamos Personales.

Para el año 2019 se planteó un objetivo de originación ambicioso, que si bien no se cumplió, el mismo fue aceptable dentro del parámetro de cómo recultó el escenario económico argentino, donde finalmente se colocaron 7.604 préstamos, equivalentes a \$453 millones en volumen, lo cual representó un 88% menos que el año 2018. Este producto representa el 1,39% del market share en stock y aproximadamente el 0,25% en originación, por mes. El stock de préstamos al finalizar el año fue de \$5.468 millones.

Actualmente, a los clientes del segmento minorista préstamos personales a tasa fija, el Banco les ofrece financiamiento hasta 80 meses -hoy habilitado hasta 60 meses- y un monto máximo ofertado de \$1 millón.

Los canales de oferta y acceso a este producto por parte de los clientes son fundamentalmente la red de sucursales, la venta por telemarketing a prospectos y home banking a clientes preexistentes.

Adicionalmente, ofrecemos a nuestros clientes microcréditos a tasa fija por hasta 60 meses y un monto de capital máximo de \$30 mil para realizar refacciones menores de la vivienda.

En paralelo y producto de la fusión por absorción de la sociedad de actividad complementaria Tarshop con Banco Hipotecario, se incorporó la cartera de préstamos originados por dicha sociedad al activo del Banco. Al finalizar el año, la mencionada cartera ascendió a aproximadamente \$1.066 millones de saldo residual.

Entre junio y septiembre 2019 se adquirió el stock de préstamos administrado por la Sociedad Tarshop, lo que generó en una primera etapa el incremento del cargo por incobrabilidad del producto. Ese deterioro en la cartera de préstamos personales mostró su recuperación al iniciar el segundo semestre del año. Hoy la tendencia indica que la nueva cartera es de mejor calidad en contraste con el promedio originado en 2017 y 2018, hasta la aplicación de medidas de corrección para la cobranza, dando como resultado una reducción mes a mes del porcentaje de deuda irregular (non performing loss - NPL).

A través de nuevas políticas de crédito, las originaciones se restringieron a la aprobación de líneas para el mejor perfil de riesgo de los clientes con créditos preexistentes y/o a aquéllos que acreditan haberes en el Banco (Plan Sueldo).

### 2.2.3. Tarjetas de Crédito.

En el transcurso del 2019 se continuó rentabilizando el producto, desde el decremento de gastos para el stock, tales como el costo de fondeo a través de la paquetización, adhesiones al débito automático y reducción de días de float, como así también de originación, haciendo foco en los canales digitales.

Como información relevante, el banco pasó a ser miembro principal de VISA Internacional, permitiendo elegir distinto procesador, cambiando el esquema de facturación y percibiendo, de acuerdo con el volumen, distintos incentivos de parte de la marca para poder desarrollar la cartera. A su vez, se implementó la tecnología Contact Less para todas las emisiones de plásticos, excluyendo las carteras provenientes de las operatorias cobranding con Hipermercado Libertad y de la ex - sociedad Tarshop.

A los canales de originación ya existentes, sucursales y telemarketing, se agregó como canal Onboarding Buhobank, plataforma por la cual el cliente puede autogestionar el alta en forma digital.

Se cierra el año 2019 con un total de 732.552 emisiones de cuentas con resumen, que representan un volumen de \$17.952 millones, manteniendo la gama de productos VISA nacional, internacional, Gold, Platinum y Signature.

Por último, y como ya se mencionó, producto de la fusión con la sociedad Tarshop se incorporó la cartera de tarjetas de crédito de la sociedad mencionada en la modalidad de un nuevo cobranding, tal el operado con el Hipermercado Libertad. Dichas tarjetas categorizan como consumer finance un producto diseñado para clientes de renta media/baja, haciendo que el volumen de operaciones creciera sustancialmente, pasando de unos 750.000 clientes activos a más de 900.000 clientes activos.



#### 2.2.4. Actividad Aseguradora – Agente Institorio.

La actividad de seguros finalizó el año con 152.000 ventas y 686.000 seguros vigentes en cartera. El nivel de primas devengadas acumuladas en el año alcanzó los \$1.539 millones. Resultado de la estrategia de comercialización sobre la cartera del Banco, la venta cruzada sobre nuevos clientes generados a través de la red de sucursales y la incorporación de nuevos seguros para la oferta, tales como el Seguro de Bienes Móviles e Integral de comercio, para el segmento de Negocios y Profesionales.

En paralelo, la actualización de los precios para nuevas ventas y el diferencial conseguido por los ajustes de precios realizados a la cartera con el cambio de metodología de repricing.

Adicionalmente, se registró el ingreso por comisiones conseguido con motivo de las acciones promocionales y la referenciación de clientes para la oferta de multiasistencias al hogar. Las comisiones percibidas por esta línea de negocios alcanzaron los \$ 17,5 millones.

Por último, se encuentra reflejado dentro de utilidades diversas en los Estados Financieros del Banco el resultado proveniente de BHN Sociedad de Inversión S.A. (controlante de las Compañías de Seguros), ya que nuestras subsidiarias indirectas BHN Vida SA y BHN Seguros Generales SA proveen servicios relacionados con la actividad aseguradora.

#### 2.2.5. Préstamos Corporativos.

Durante el año 2019 la gestión de los préstamos corporativos estuvo focalizada en la prevención de la mora y en el recupero de saldos vencidos. La oferta de créditos se direccionó hacia clientes con reciprocidad sobre negocios transaccionales.

En este marco, los activos totales (pesos, dólares pesificados y uvas pesificadas) se mantuvieron respecto a 2018 en torno a los \$10.100 millones.

Si bien en términos relativos los saldos se mantuvieron estables, las variaciones por moneda mostraron caídas de \$920 millones y U\$S 56 millones, respectivamente.

Como parte de la estrategia comercial, mantuvimos una cartera equilibrada en términos de plazos, monedas y tasas, con una adecuada exposición al riesgo crediticio.

#### 2.2.6. Préstamos PyME.

Durante el 2019 se continuó desarrollando la Banca PyME, mediante la captación de nuevos clientes, la consolidación de la relación con los existentes y el desarrollo e incorporación de capital humano con especialización en el segmento; en particular en las sucursales, con vistas a lograr en el corto plazo una mayor presencia.

La Banca Pyme contó con más de 3.000 clientes de una amplia variedad de segmentos, de los cuales 575 contaron líneas acordadas por \$ 4.700 millones. Al cierre del ejercicio, la exposición por financiamiento a empresas PyMEs se ubicó en el orden de los \$950 millones, de los cuales el 65% correspondió a préstamos garantizados.

Durante el año se llevó a cabo una estrategia de crecimiento en negocios transaccionales, ofreciendo propuestas de productos competitivas e integrales que abarcaron entre los principales servicios: Plan Sueldo, Sistemas de Recaudación, Pagos a Proveedores, Pagos AFIP y Pagos Link.

Como resultado, el banco incrementó en 3.900 las cápi-tas de Plan Sueldo y aumentó los saldos vista promedio en pesos en \$287 millones.

Por otra parte, continuamos con nuestra participación en el mercado de Sociedades de Garantía Recíproca (SGR), herramienta clave en el financiamiento de PyMEs.



### 2.3. COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE PRÉSTAMOS.

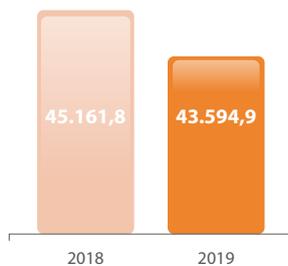
La cartera de préstamos del sector privado disminuyó un 3,5%, impulsada principalmente por la disminución de los préstamos al consumo del 9,5% y de los préstamos comerciales, en un 3,4%.

Al finalizar el ejercicio, la cartera de préstamos mencionada estaba compuesta por un 71,9% de préstamos para el consumo y vivienda y un 28,1% de préstamos comerciales.

El 16,1% de los préstamos contaba con diferentes tipos de garantías.

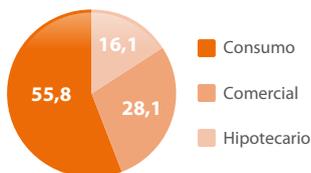
#### PRÉSTAMOS AL SECTOR PRIVADO

(En millones de pesos)



#### PRÉSTAMOS AL SECTOR PRIVADO

(En porcentaje)



### 2.4. PRODUCTOS PASIVOS.

Al 31 de diciembre de 2019, las fuentes de fondeo fundamentales del Banco eran los depósitos y las obligaciones negociables. El monto de depósitos alcanzó un saldo de \$35.721,8 millones, registrando un aumento del 21,9% respecto al saldo de \$29.307,6 millones del 2018 y el monto de las obligaciones negociables alcanzó un saldo de \$29.035,8 millones, presentando una disminución del 8,3% respecto del saldo de \$31.660,5 millones del 2018.

#### 2.4.1. Depósitos a la Vista.

Durante el año 2019 la captación de cuentas estuvo principalmente enfocada en la estrategia de adquisición de Paquetes de Productos, logrando la apertura de 62.148 cuentas nuevas en pesos y alcanzando una activación del 36%, considerando cuentas con saldos mayor a 500 pesos. El 74% de estas altas se realizó por canal sucursal y el 12% a través de nuestros canales electrónicos, principalmente home banking y el resto, por otros medios.

A su vez se incrementó, en términos de transacciones, un 19% el pago de servicios con débito en cuenta y en un 16% las compras realizadas en comercios con Tarjeta de Débito. El saldo promedio versus el año 2018 se incrementó en \$1.119 millones.

Se originaron 49.026 Cajas de Ahorro en dólares y se continuaron realizando acciones para incentivar la compra y venta de dólares por canales electrónicos, ofreciendo un tipo de cambio competitivo con relación al mercado, durante el primer semestre. El saldo promedio logrado fue de U\$576,5 millones.

Con el fin de incrementar la fidelidad, el uso de las cuentas y su transaccionalidad, se trabajó en un plan de campañas comerciales segmentadas hacia determinados clientes. Éstas se centraron principalmente en incrementar la utilización de la cuenta como medio de pago, junto al incentivo al consumo y la activación en Tarjeta de Débito, mediante beneficios en distintos rubros y comercios. Gran parte de la estrategia estuvo enfocada en el concepto "Hogar", pilar estratégico del Banco.

En enero 2019 se sumó a los canales de originación ya existentes, un nuevo canal, el Onboarding – Buhobank, plataforma por la cual el cliente puede autogestionar el alta de forma digital y de esa manera adquirir productos pasivos en el mercado abierto.

A mediados de 2019 lanzamos la segunda fase del proyecto de Paquetes de Productos para lograr un mayor cross-sell sobre nuestros clientes, incentivar la utilización de cuentas pasivas y reforzar la utilización de las mismas como medio de pago. En esta fase se incorporaron funcionalidades críticas para optimizar la venta con cuenta corriente opcional, up-grade de Tarjeta de crédito en la paquetización y la incorporación de cotitulares.

A diciembre se habían vendido 100.400 paquetes que representaron la apertura de 28.358 cajas de ahorro en pesos, 45.224 cajas de ahorro en dólares y 32.305 cuentas corrientes nuevas. Las mismas generaron nuevos saldos promedios por \$72,1 millones y U\$57,4 millones, respectivamente.

A diciembre, el total del volumen promedio en la Banca Minorista para caja de ahorro en pesos alcanzó los \$4.253 millones, para cuenta corriente los \$27,8 millones y para caja de ahorro en dólares, U\$577,1 millones.



### 2.4.2. Depósitos a Plazo.

La estrategia en la captación de depósitos a plazo fijo apuntó a consolidar los criterios de sustentabilidad, calidad y optimización de la rentabilidad de las carteras. Para ello se trabajó en forma diferenciada tanto con clientes institucionales como con individuos, aplicando tasas diferenciales por segmento y optimizando el costo de fondeo. Asimismo, para los clientes individuales, se aplicó una diferenciación de tasa por plazo y monto, lo que permitió una mejora en la rentabilidad de cada tramo.

Se logró incrementar el volumen de saldos de depósitos a plazo de personas humanas en toda la red de sucursales, creciendo \$915 millones y alcanzando más de 35.000 clientes, apalancados por promociones tanto de mercado abierto como de fidelización de la cartera de clientes de plazo fijo y de otros productos ofrecidos por el Banco, segmentando a los clientes acreditantes de sueldo del resto de la cartera, acercando ofertas más adecuadas a cada segmento.

En mayo se lanzó el producto Plazo Fijo Web que permitió que personas físicas no clientes del banco puedan constituir una inversión a plazo de forma remota. Con esta operatoria, se captaron más de \$400 millones, en más de 750 certificados, desde su lanzamiento.

Con respecto a la gestión sobre los clientes institucionales, se siguió fortaleciendo el liderazgo en las sucursales del interior del país, a través de la gestión personalizada y de la oferta segmentada de productos, según el tipo de cliente.

Además, se continuó con la estrategia de incentivo y derivación a canales electrónicos (home banking, TAS, IVR –Banca telefónica- y banca móvil) para realizar plazos fijos, fomentando así el uso de cuentas y generando float en las mismas. Con estas acciones, se mejoraron los índices de cross-sell y se potenció la rentabilidad.

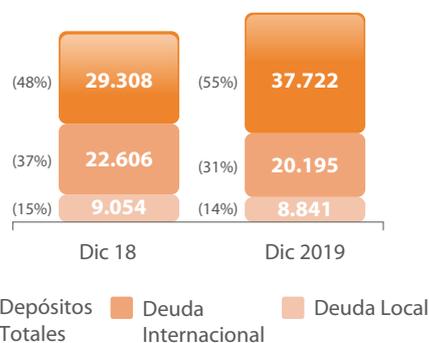
Al finalizar diciembre, el total del volumen en la Banca Minorista para los productos de Plazo Fijo en Pesos, Plazo Fijo en UVA (expresados en Pesos) y Plazo Fijo en Dólares alcanzó los \$10.532 millones, \$301.5 millones y U\$27.7 millones, respectivamente.

### 2.4.3. Otras Fuentes de Financiamiento.

Durante 2019 el Banco colocó obligaciones negociables en el mercado local por un valor nominal equivalente a \$3.570,1 millones, con un plazo promedio de 24 meses. Así, continuó con su estrategia de diversificación de las fuentes de fondeo, basada en depósitos a la vista y a plazo y en deuda, en los mercados de capitales (DCM).

### FUENTES DE FONDEO

(en millones de pesos)



### 2.5. ESTRUCTURA DE ACTIVOS Y PASIVOS.

El Banco mantuvo una estructura equilibrada de activos y pasivos, fortaleciendo su estrategia de crecimiento. Al respecto, en los últimos años, el foco del Banco fue subordinar la originación de préstamos a la generación de pasivos de calidad.

Por otro lado, se continuó trabajando con la diversificación de los pasivos, incrementando la participación de obligaciones negociables, principalmente en moneda local, con el fin de no generar exposiciones cambiarias.

Adicionalmente, el Banco mantuvo reservas de liquidez por aproximadamente el 85,5% de sus depósitos y el nivel de solvencia (PN/Activos) alcanzó el 12,7%.

### 2.6. RESULTADOS DEL EJERCICIO (B).

El resultado neto del ejercicio fue de \$1.781,5 millones; el que, comparado con los \$2.051,4 millones del 2018, fue un 13,2% menor.

Las principales circunstancias que justifican el resultado obtenido fueron: (a) un mayor egreso por intereses, debido al aumento en las tasas relevantes de la economía y (b) un mayor cargo por incobrabilidad, producto del deterioro del contexto macroeconómico.

A continuación, se expone el cuadro de resultados del ejercicio y un mayor detalle sobre los ingresos y egresos del Banco.



Estado de resultados consolidado comparativo (Cifras en miles de pesos)	Por el ejercicio finalizado el		Variación	
	31/12/19	31/12/18	\$	%
<i>Ingresos por intereses</i>	17.074.758	14.897.228	2.177.530	14,6%
<i>Egresos por intereses</i>	(15.424.040)	(12.732.984)	(2.691.056)	21,1%
<b>Resultado neto por intereses</b>	<b>1.650.718</b>	<b>2.164.244</b>	<b>(513.526)</b>	<b>(23,7)%</b>
<i>Ingresos por comisiones</i>	4.726.526	4.212.754	513.772	12,2%
<i>Egresos por comisiones</i>	(259.016)	(684.855)	425.839	(62,2)%
<b>Resultado neto por comisiones</b>	<b>4.467.510</b>	<b>3.527.899</b>	<b>939.611</b>	<b>26,6%</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	9.653.678	5.929.976	4.129.712	229,4%
Diferencia de cotización oro y moneda extranjera	(3.395.414)	(710.852)	(2.684.562)	377,7%
<i>Otros ingresos operativos</i>	6.583.594	4.290.600	2.292.994	53,4%
<i>Cargo por incobrabilidad</i>	(3.663.945)	(1.828.873)	(1.835.072)	100,3%
<b>Ingreso operativo neto</b>	<b>15.296.141</b>	<b>13.372.994</b>	<b>1.923.147</b>	<b>14,4%</b>
Beneficios al personal	(5.276.265)	(3.800.363)	(1.475.902)	(38,8)%
Gastos de administración	(3.398.456)	(3.050.621)	(347.835)	11,4%
<i>Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes</i>	(305.869)	(444.200)	138.331	(31,1)%
<i>Otros gastos operativos</i>	(4.755.483)	(3.265.434)	(1.490.049)	45,6%
<b>Resultado operativo</b>	<b>1.560.068</b>	<b>2.812.376</b>	<b>1.252.308</b>	<b>(44,5)%</b>
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>1.560.068</b>	<b>2.812.376</b>	<b>1.252.308</b>	<b>(44,5)%</b>
Impuesto a las ganancias	285.632	(754.281)	1.039.913	(137,9)%
Resultado integral total atribuible a participaciones no controladoras	(64.169)	(6.683)	(57.486)	680,1%
<b>Resultado neto del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>1.781.531</b>	<b>2.051.412</b>	<b>(269.881)</b>	<b>(13,2)%</b>

**Nota (b):** Los conceptos e importes expresados en el estado de resultados que se incluyen en el presente documento, no necesariamente respetan la exposición que se evidencia en los estados contables de la Entidad, confeccionados de acuerdo con las normas del BCRA.



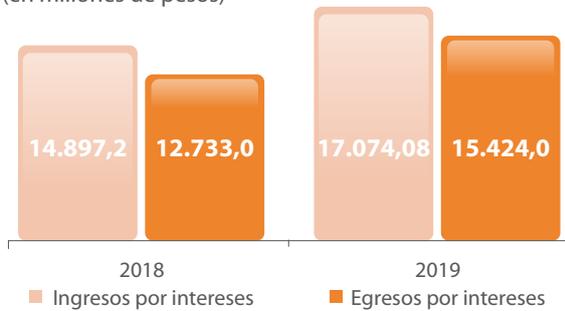
### 2.6.1. Ingresos y Egresos por intereses.

Los ingresos por intereses comparados con el ejercicio anterior aumentaron un 14,6%, principalmente por el incremento de los intereses por préstamos al sector privado, mientras que los egresos financieros aumentaron 21,1%, producto de los mayores costos por deuda financiera.

El resultado neto por intereses del ejercicio fue de \$1.650,7 millones, representando una disminución del 23,7% sobre los \$2.164,2 millones del ejercicio anterior. El ratio de margen financiero neto sobre los activos promedios fue del orden del 9,1%.

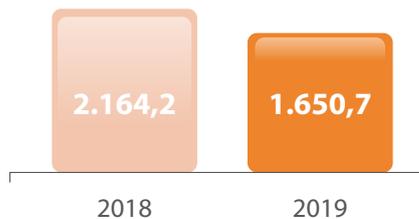
#### INGRESOS & EGRESOS POR INTERESES

(en millones de pesos)



#### RESULTADO NETO POR INTERESES

(en millones de pesos)

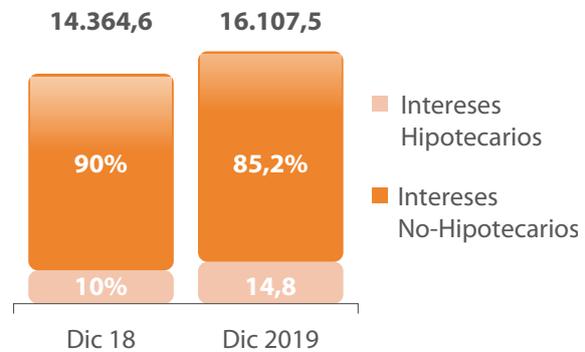


Dado el resultado neto del ejercicio de \$1.781,5 millones atribuible a los propietarios de la controladora, el retorno sobre los activos promedios del año fue del 2,0%, comparado con el del año 2018 de 3,0%.

Los intereses por préstamos del ejercicio fueron de \$16.107,5 millones, representando un aumento del 12,1% sobre los \$14.364,6 millones del ejercicio anterior.

### INTERESES POR PRÉSTAMOS

(en millones de pesos)

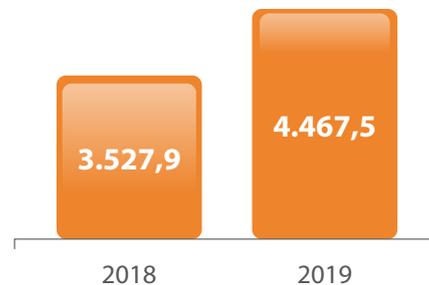


### 2.6.2. Ingresos y Egresos por comisiones.

Dentro de los ingresos por comisiones, la mayor participación fue la de las comisiones de tarjeta de crédito. El resultado neto por comisiones fue de \$4.467,5 millones en 2019 comparado con \$3.527,9 millones de 2018, representando un incremento del 26,6%.

#### INGRESOS NETOS POR COMISIONES

(en millones de pesos)



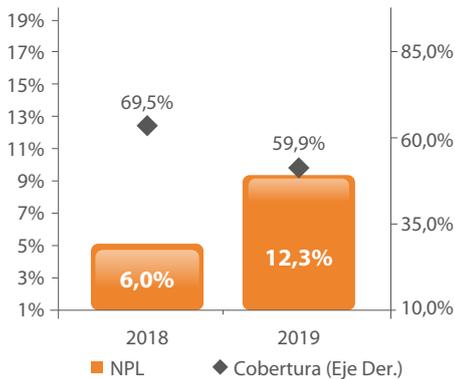


## 2.7. INDICADORES DE CALIDAD DE LA CARTERA DEL BANCO, EFICIENCIA Y COBERTURA.

Los préstamos en situación irregular sobre el total de financiaciones aumentaron de 6,0% en 2018 a 12,3% en 2019, mientras que el ratio de cobertura fue de 59,9%.

### PRÉSTAMOS EN SITUACIÓN IRREGULAR

(Como porcentaje del total de préstamos y Provisiones sobre NPL)



Beneficios al personal y gastos de administración aumentaron 38,8% y 11,5% en el año, respectivamente. El ratio de eficiencia (definido como gastos de administración, más beneficios al personal, más depreciaciones sobre resultado neto por intereses, más resultado neto por comisiones, más resultado neto de instrumentos financieros, más diferencia de cotización, más algunos conceptos incluidos en otros ingresos y egresos operativos) fue de 70,5%, mientras que el ratio de cobertura (definido como resultado neto por comisiones más servicios relacionados con préstamos neto sobre gastos administrativos, más beneficios al personal) fue de 69,8%.

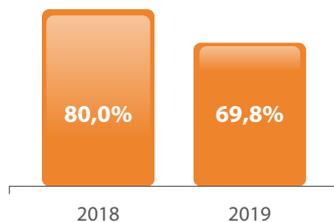
### EFICIENCIA

(en porcentaje)



### COBERTURA

(en porcentaje)



## 3. OTROS DATOS DE LA GESTIÓN DEL BANCO.

### 3.1. BANCA MINORISTA.

Durante el año el principal eje de acción fue profundizar la relación con los clientes, fortaleciendo el posicionamiento en el mercado, con una estrategia centrada en el ofrecimiento continuo de los productos a través de la red de sucursales y canales indirectos propios, el uso intensivo de herramientas de inteligencia comercial para la venta y gestión de los clientes, la reducción de los tiempos de aprobación y la orientación de los sistemas y procesos al cliente.

La mejora en los productos y la mayor productividad en los canales de distribución estuvo abocada a la apertura de cuentas, el incremento de plazos fijos y la originación de préstamos.

Todos estos logros, desarrollos y desafíos, posibilitaron un fuerte apalancamiento, generando economía de escala.

#### 3.1.1. Inteligencia Comercial y Data Base Marketing.

Durante el presente año y con la finalidad de potenciar las evaluaciones sobre los clientes, se produjo la división del área de Inteligencia Comercial, en procura de mejorar la utilización de los recursos para el cumplimiento de los objetivos de negocio de la banca minorista. Como resultado de esta división, se crearon dos grupos altamente relacionados para atender necesidades precisas: Inteligencia Comercial y Data Base Marketing, quedando este último en la órbita de Marketing y Publicidad.

En aspectos de Inteligencia Comercial, se continuó trabajando y se perfeccionaron el desarrollo y validación de los modelos predictivos que permiten calcular para cada cliente del Banco la probabilidad de adquisición de ciertos productos.

En aspectos de Data Base Marketing, se crearon los grupos de clientes o poblaciones para ser impactados por las campañas de estimulación de ventas, utilizando los modelos predictivos desarrollados por Inteligencia Comercial y añadiendo las necesidades del negocio como variable de asignación. Las campañas de e-mail, SMS, redes sociales y telemarketing estuvieron nutridas por estos grupos.

A lo largo del período, se trabajó con especial énfasis en la optimización de las campañas de paquetización de clientes a partir del uso exhaustivo del modelo predictivo de propensión de compra, aplicado al armado de las bases de datos que alimentan las campañas.



Por el lado de e-mail marketing y SMS, el foco se puso en las campañas genéricas de cross selling; para ello, se mejoró el proceso de contacto con los clientes, se optimizó la cantidad de estímulos que estos iban a recibir por los diferentes canales y se personalizó la experiencia en cada uno de los contactos.

Para outbound marketing (telemarketing) se generaron los grupos con los que debió trabajar el Contact Center a lo largo del período, siguiendo el modelo de propensión de compra. También se realizaron tareas de contacto por parte de la red de sucursales, mediante la utilización de grupos de clientes cuya propensión de compra se maximice para la sucursal en cuestión.

En línea con el cambio en la forma de gestionar las campañas se generó un “dashboard” de actualización diaria con un recurso exclusivo para el armado de reportes.

De esta manera, las campañas pudieron ser controladas, se visibilizaron correctamente los resultados de los cambios que se realizaron y se tomaron decisiones con información precisa y fiable.

### 3.1.2. Segmentos.

Durante el año 2019 el banco ha logrado profundizar la estrategia de segmentación de la Cartera Minorista, priorizando la visión centrada en el cliente.

Como mejoras transversales para toda la cartera se logró: (a) redefinir la lógica de segmentación; (b) redefinir la lógica de la asignación de sucursal por cliente; (c) incorporar las marcas de segmentos en los sistemas; (d) publicación de la segmentación en CRM; (e) redefinir la estrategia de comunicación por cliente, generando un cronograma único para toda la Banca; (f) generar un nuevo Dashboard con métricas por Segmento; (g) reenfoque de la organización hacia una mirada de cliente y segmento, a través de diferentes capacitaciones, visitas a sucursales de todo el país y presentaciones institucionales.

A nivel propuestas de valor, se definió abordar durante el pasado 2019 el armado de nuevas propuestas para los siguientes segmentos target: (i) Plan Sueldo, (ii) Renta Alta y (iii) Personas Físicas con actividad comercial.

#### 3.1.2.1. Búho Sueldo – Plan Sueldo.

En relación con este target denominado Búho Sueldo se implementaron las siguientes iniciativas:

- Se relanzó la propuesta de valor del segmento Plan Sueldo, realizando un posicionamiento inicial en el mercado.
- Se lanzó la submarca Búho Sueldo para identificar a los

clientes del segmento.

- Se implementó un ciclo de vida para cada cápita y el convenio permitió realizar un mejor seguimiento de la cartera (como su activación y retención).
- Se lanzaron nuevas campañas innovadoras: conversión de clientes a Plan Sueldo, campañas de incentivos a las ventas y acompañamiento a Desarrollos Urbanísticos PRO.CRE.AR.
- Se ajustaron las métricas de Plan Sueldo y se unificaron los criterios de identificación de los clientes para todos los informes que se emiten en el banco.
- Se mejoraron los procesos y se implementaron nuevos desarrollos: pago parcial de sueldo, nómina confidencial en Office Banking, marca de oferta de convenios en el sistema, depuración y vinculación automática de las cápititas y oferta de plan sueldo en onboarding digital.
- Se avanzó en el desarrollo del alta masiva de nómina por Office Banking, esperando implementar la funcionalidad a principios del año 2020.
- Se generaron 27.776 altas de cápititas y se cerró diciembre de 2019 con un stock de 66.529 cápititas activas, lo que representó un crecimiento del 6,8% versus diciembre de 2018.

#### 3.1.2.2. Búho One – Renta Alta.

Con el objetivo de fidelizar y rentabilizar a los clientes de altos ingresos se ha lanzado en marzo 2019 una propuesta de alto valor acorde a las exigencias de este segmento.

- Se lanzó la submarca Búho One como el servicio diferencial a los clientes de renta alta que adquieran Black o Platinum Pack.
- Se generó una imagen diferencial con intervención en todas las comunicaciones para este segmento de clientes.
- Se catalogó a los clientes del segmento con un oficial asignado.
- Se generó la asignación automática de Oficiales en CRM.
- Se implementó un nuevo modelo de atención dual, según el perfil de cada cliente: presencial o remoto.
- Se lanzaron alertas diarias de gestión de cartera como ser: cumpleaños, bienvenida, vencimiento de plazo fijo, variación de saldos, etc.
- Se ha mejorado la propuesta de valor.

Entre las principales variables de seguimiento, se generaron 7.259 altas de Packs Búho One y un aumento del 70% en transaccionalidad en tarjetas de débito.

#### 3.1.2.3. Búho Emprendedor – Personas humanas con actividad comercial.

Con el objetivo de brindar una propuesta integral para las personas humanas con actividad comercial



(Responsables Inscriptos o Monotributistas), se lanzó en septiembre 2019 el segmento de Negocios y Profesionales Búho Emprendedor.

Hoy en día, estos clientes ya cuentan con más beneficios y mejores opciones para el desarrollo de su actividad.

- Se ha lanzado la submarca Búho Emprendedor para identificar a los clientes del segmento.
- Se ha incorporado la figura del Oficial Búho Emprendedor.
- Se lanzaron alertas diarias de gestión de cartera como ser: cumpleaños, bienvenida, vencimiento de plazo fijo, variación de saldos, etc.
- Se lanzó ECHEQs vía Mobile Banking, siendo pioneros en el desarrollo de este producto para ser utilizado al 100% desde un smartphone.
- Se incorporaron a los productos y transacciones más tradicionales en este segmento: paquetes de productos integrales, acreditación cupones de tarjetas, pago de sueldos, seguro integral de comercios, TodoPago y ExtraCash, entre otros.
- Se incorporaron beneficios acordes a las necesidades de este segmento: reintegro de la primera cuota del Monotributo; asistencia legal e impositiva 100% bonificada y promociones exclusivas con tarjeta de crédito y débito en rubros y comercios vinculados con la actividad tales como softwares de gestión, papelería, delivery, alarmas y monitoreo, prepaga, etc.
- Se lanzaron nuevas campañas innovadoras: conversión de clientes a Búho Emprendedor, incentivos a la venta de banco pagador y a la gestión comercial de Desarrollos Urbanísticos PRO.CRE.AR.

Entre las principales variables de segmento, se generaron 2.319 altas de Packs Búho Emprendedor, cerrando el año con 917 clientes con Banco Pagador en la Banca Minorista, lo que representó un incremento del 907% respecto de diciembre de 2018 (dado que el banco no tenía expertise en la comercialización de este producto).

### 3.1.3. Atención al Cliente.

Durante 2019, en el centro de contactos se atendieron 1.200.000 llamadas telefónicas, se respondieron 117.000 mails y se concretaron 165.000 interacciones vía redes sociales (Facebook y Twitter).

Durante este mismo período, y merced a la adquisición de la cartera de Tarjeta Shopping, sumamos la atención de la totalidad de sus clientes, tanto por el canal telefónico, con 229.000 llamadas telefónicas, como así también por Facebook y mails (alrededor de 27.000 contactos).

El Banco implementó la nueva Base de Conocimiento de Microsoft Dynamics. Un canal disponible las 24 horas que permite a los clientes acceder rápidamente a la

información. A través del portal web, los clientes que visiten la Entidad podrán consultar sobre los productos y servicios, dejando comentarios, sugerencias y calificar los artículos, permitiendo de esta forma, mejorar la experiencia y la comunicación con los clientes y no clientes a través de canales no asistidos. El conocer cuáles son las tendencias de búsqueda más frecuentes de los clientes propicia la construcción de contenidos relevantes y de calidad con un lenguaje que se adapta al mismo. No sólo se trata de dar respuestas, sino de hacerlas fácilmente accesibles y útiles para quien tiene necesidad de acceder a la información. En ese ámbito, fueron vistos más de 570.000 artículos.

Dentro del pilar "Cliente en el Centro" se espera la implementación de la primera etapa de posventa para el final del año 2020 y asimismo se trabaja activamente en la segunda fase de definición y desarrollo del CRM.

En cuanto a la voz de los clientes, la encuesta de satisfacción que se realiza luego de cada llamada arrojó los siguientes indicadores, sobre más de un millón de encuestas realizadas:

- El 73% manifestó que se encuentra satisfecho o muy satisfecho con la atención general del Banco.
- El 92% se manifestó satisfecho o muy satisfecho con el trato recibido por el asesor.
- El 69% se manifestó satisfecho o muy satisfecho respecto del tiempo de espera.
- El 84% manifiesta haber recibido solución a su inquietud en esa llamada.

### 3.1.4. CRM.

El Banco concluyó con la migración de la versión Dynamics 365 - CRM, sumando nuevas funcionalidades y habilitando el módulo de gestión de postventa. Se desarrolló una nueva vista 360, sumando indicadores para la gestión de clientes por segmentos. A su vez, se amplió la información de los productos, permitiendo a los usuarios sumar detalles para su gestión, que antes no disponían o debían consultar en otros aplicativos.

Se desarrolló la venta omnicanal entre CRM y Home Banking, lo cual permite continuar las solicitudes entre ambos canales. La mejora también impactó en la continuidad de solicitudes generadas desde Búho Bank por préstamos hipotecarios.

Se completó una nueva fase de Paquetes, habilitando la venta junto con el up grade de las tarjetas y la opción de contar o no con una Cuenta Corriente.

Por último, se habilitó el alta del servicio Banco Pagador desde CRM, con carga on-line sobre la herramienta, evitando el envío de documentación física.



### 3.1.5. Home Banking y Banca Móvil.

Luego de 14 años con el mismo sitio institucional, en el 2019 se renovó la web [www.hipotecario.com.ar](http://www.hipotecario.com.ar). En sólo 6 meses, mediante un proyecto de implementación ágil, con la participación de diferentes áreas tecnológicas del banco, se procedió a rediseñar todos los contenidos con el objetivo de brindar una navegación mucho más accesible con foco en la experiencia de los clientes, en un formato ciento por ciento responsivo, optimizando la visualización desde cualquier dispositivo móvil. Además, se implementaron nuevas funcionalidades para simular tasas y solicitar información sobre productos.

Se lanzó la campaña "Banking Home", con un spot institucional y una serie de beneficios pensados para ayudar a los clientes a vivir su hogar, pintar, refaccionar y disfrutar su casa. Con más de 3 millones de vistas en Youtube y formatos digitales de alto impacto en los principales medios del país, se buscó posicionar a la Entidad como el Banco del Hogar.

Desde las campañas para adquisición de nuevos clientes en Redes Sociales, email Marketing y Google Adwords, entre otras plataformas, se generaron más de 12 mil ofertas de paquetes, que concluyeron en 4.250 altas de productos, entre conversiones digitales y asistencia por telemarketing.

### 3.1.6. Nueva Imagen Visual y Modelo de Atención en Sucursales.

Entendiendo que el mundo cambia, los bancos también y la comunidad exige estos cambios, a partir del 2018, en forma incipiente y fuertemente desde el año 2019, el Banco inició un análisis de renovación de identidad visual y de atención en sucursales, para mejorar la eficiencia, calidad, compromiso e identidad, de cara al cliente.

Por esta razón, se planeó un cambio de identidad visual junto con el Estudio de Diseño Shakespear y, a principios de 2019, se consolidó un nuevo camino, más contemporáneo y cercano. Simultáneamente, el Banco comenzó a trabajar un nuevo modelo de atención en sucursales que se correspondió con el programa integral de rediseño de imagen, lo cual, no sólo produjo un cambio en la manera de atender, sino también en el diseño de espacios y puestos de trabajo abiertos, sin división entre cliente y Banco.

Para ello, se adaptaron los espacios para generar sucursales amplias, simples y descontracturadas. Siempre buscando promover una circulación abierta y fluida, mayor autosuficiencia y multicanalidad, que se traduce en la obtención de respuestas inmediatas.

Con el nuevo modelo y la nueva imagen, el cliente puede leer la sucursal desde el ingreso y buscar su solución.

Además, se ha logrado una atención más dinámica, más independiente y más tecnológica sin perder la personalización con mesas ágiles y espacios con mayor privacidad de atención comercial y una renovada e innovadora línea de cajas que prioriza la seguridad de las transacciones.

### 3.1.7. Telemarketing.

El canal Telemarketing focalizó su estrategia en incrementar la rentabilidad del negocio a través de la conversión de clientes que solo contaban con tarjeta de crédito hacia la comercialización de "Paquetes", con el objetivo de generar componentes pasivos sobre el cross-sell del cliente. Adicionalmente, se trabajó en el incremento de la productividad diaria por operador y el seguimiento continuo de la gestión.

Se originaron 19.523 "Paquetes" con 8.819 nuevas altas de caja de ahorro y un monto de \$141 millones en desembolsos de préstamos personales. Respecto a los préstamos personales, el 50% de los mismos fue desembolsado de forma online a través del canal IVR, evitando la movilidad de nuestros clientes hacia las sucursales para finalizar el trámite.

En el área de fidelización se atendieron 164.000 llamadas para gestionar la baja de tarjetas de crédito y Paquetes, con un nivel de atención del 91%.

Durante el año, se trabajó en la simplificación y agilidad del proceso de baja de clientes haciendo más sencilla la experiencia de éste.

### 3.1.8. Red de Sucursales.

Durante 2019, como parte de nuestra estrategia de eficientizar la Red de Sucursales, se cerró la sucursal General Pico, derivando su operatoria a canales digitales y a la Sucursal Santa Rosa. Con esta modificación, la Red quedó compuesta de 74 sucursales, 62 con modelo full y 12 en puestos de contacto con el cliente en los Hipermercado Libertad, manteniendo presencia en todas las capitales de provincia del país.

En noviembre de 2019, dentro del proceso del contexto de transformación del nuevo modelo, con una atención más dinámica y tecnológica, en un ambiente más agradable y descontracturado, se inauguró junto con Havana la primera sucursal bancaria con cafetería; el primer "Bancafé" del sistema financiero.

Es una sucursal bancaria que tiene todas las funcionalidades bancarias y donde los clientes pueden ser atendidos por oficiales de negocio mientras disfrutan de un café en un lugar más distendido. El nuevo Bancafé, ubicado en el barrio de Villa Urquiza, es un espacio de dos pisos



en cuya planta baja cuenta con cajeros automáticos y terminales de autoservicio operativos todos los días de 7 a 21 horas y en la planta alta, hay tres cajas y espacios reservados de atención comercial.

Por otra parte, se realizó la mudanza de sucursal Barrio Norte a Tribunales y de la sucursal Mendoza a un nuevo local que nos permite contar con lobby 24 horas y sumar dispositivos para autogestión. En ambos casos, se implementó un nuevo modelo de atención más ágil para los clientes, con notebooks para los oficiales, facilitando la movilidad dentro del salón y la atención en espacios más relajados. Adicionalmente, se relanzó la sucursal Salta con un nuevo modelo de atención a fin de brindarles a los clientes una experiencia diferente y mejorar los tiempos de espera y atención.

Otros aspectos a mencionar son: (a) la implementación del primer esquema de compensación variable para la plataforma comercial de sucursales y (b) el diseño de un nuevo esquema de compensación variable para la plataforma operativa, que tendrá vigencia a partir del 2 de enero de 2020. De esta manera, toda la red de sucursales pudo contar con un nuevo esquema de compensación, el cual permitió la alineación de los esfuerzos individuales a las necesidades del negocio.

Asimismo, se desarrolló e implementó un nuevo modelo de gestión comercial para potenciar las ventas en sucursales y contar con una metodología homogénea de gestión para todos los colaboradores comerciales de la red, aprovechando las mejores prácticas detectadas. Además, se desarrolló un tablero de indicadores y una herramienta de seguimiento de planes de acción para utilizar dentro del modelo y sistematizar su seguimiento.

Por último, el banco continuó atendiendo a los beneficiarios del programa PRO.CRE.AR, entregando y escriturando viviendas de los desarrollos urbanísticos.

### 3.1.9. Espacio Dueños – Búho Puntos.

Durante el 2019, los clientes realizaron un total de 57.717 canjes, un 3% más que en 2018. En el mes de septiembre, se realizó el cambio de Espacio Dueños a Búho Puntos que implica una mejor experiencia del cliente ya que incorpora la modalidad de redención de recargas de celular, Sube y gift cards.

De los 57 mil canjes, el 81% fueron en puntos, mientras que el 19% representó los canjes de puntos + pesos y sólo pesos. Además, el 6% perteneció a canjes de recargas y gift cards, las nuevas modalidades incluidas en el programa a partir del cambio.

### 3.1.10. TASI (terminales de autoservicio inteligentes).

Con el objetivo de mejorar la experiencia del cliente, el Banco amplió el horario para pagar y realizar depósitos en efectivo todos los días de la semana, de 7 a 21hs, También trabajó en la nueva navegación del canal, más ágil, intuitiva, fácil, con reducción de pasos en las operatoria, con el objetivo de ponerlo en producción el próximo año. Se simplificó la visualización del importe que el cliente debe abonar de su Tarjeta de Crédito antes de pagar sin necesidad de chequear el resumen nuevamente. Por último, se implementó la clave Búho Fácil, con menú reducido para los clientes.

## 3.2. BANCA MAYORISTA.

Durante el año 2019, se continuó con el proceso de consolidación de los equipos tanto de las gerencias de Banca Corporativa, PYME y Pública, como de Productos.

### 3.2.1. Cash Management.

En esta materia, durante el 2019 el área de Banca Mayorista continuó trabajando con el objetivo de incrementar los saldos vista y las comisiones. Para ello, se llevaron adelante diversas acciones comerciales tendientes a captar mayores volúmenes transaccionales a través de los sistemas de Interbanking y Red Link.

Como complemento de estas acciones, se implementaron mejoras sobre "Office Banking", orientadas a mejorar la experiencia del usuario y facilitar sus transacciones.

La estrategia de crecimiento de mediano plazo se basó en los siguientes ejes:

- Desarrollo de negocios con financiamiento bajo el concepto de reciprocidad con principalidad transaccional.
- Desarrollo de la Banca Pública con foco en la Administración Pública Nacional y organismos satélites, universidades nacionales, provincias y municipios y cajas previsionales.
- Comercialización de productos transaccionales.

Como resultado de estas acciones, los volúmenes transaccionales acumulados se incrementaron en \$39.000 millones versus los del año anterior.

### 3.2.2. Office Banking – Banca Electrónica para Empresas.

Se implementó el módulo E-CHEQ, con las funcionalidades de emisión, endoso y depósito, más el módulo de consultas.



Se ha trabajado de forma evolutiva con la migración a las nuevas tecnologías (Nuevas APIS).

El Banco continuó desarrollando funcionalidades que incrementaran la autogestión del cliente, por ejemplo:

- Plazo Fijo WEB (Normativo).
- Mejoras en la performance de la visualización de movimientos y descarga de extracto de cuenta: mayor rapidez en la descarga de extractos y visualización de movimientos en grandes volúmenes.
- Nuevo reporte de recaudaciones por ventanilla, con mayor información para el producto recaudaciones, más amigable y ágil.
- Nuevos comprobantes en el módulo de Inversiones/ Cuenta Comitante para visualizar las operaciones y disponer del extracto de cuenta.

### 3.3. SEGURIDAD FÍSICA Y LÓGICA.

#### 3.3.1. Protección de activos de información.

Durante 2019, se continuó profundizando el modelo de gestión basado en las mejores prácticas, manteniendo niveles de servicio acordes a los cambios de contexto y cambios en la organización. Se acompañó el desarrollo e implementación de la estrategia de negocio, basada en la participación de iniciativas y proyectos, minimizando el riesgo de seguridad asociado a los procesos involucrados.

#### 3.3.2. Seguridad Preventiva.

Durante el 2019, el objetivo principal fue potenciar el uso de nuevas tecnologías para la detección temprana de siniestros, generando un equilibrio entre las herramientas de monitoreo a distancia y el uso de metodologías tradicionales en seguridad. Se realizaron evaluaciones de riesgos alineadas a las necesidades del negocio, con el fin de mejorar la ecuación costo – beneficio.

No se registraron hechos delictivos con violencia hacia las personas o los activos físicos del Banco.

#### 3.3.3. Prevención y Control de Fraudes.

En esta materia, el sector actuó sin afectar el nivel de productividad y los acuerdos de servicios internos convenidos, en consecuencia, el Banco evitó en el año 2019 pérdidas por fraude externo en el orden del 0,73% (\$62 millones) sobre el monto de la originación total de productos activos del Banco, manteniendo aproximadamente los valores en relación con el mismo periodo 2018 (0,81%).

Las pérdidas evitadas se asociaron principalmente a la

prevención del fraude transaccional (TC/TD) y en segundo lugar, a intentos de usurpación de identidad en los canales de originación no presenciales (Buho Bank y TMK).

Las pérdidas por fraude externo ascendieron a \$1,8 millones, registrando un descenso del 33% en su valor monetario en relación con el mismo periodo del año anterior y representando el 0,02% de la originación de productos activos del Banco.

Los fraudes consumados estuvieron principalmente asociados a la originación de tarjetas de crédito a través de Telemarketing (25%), Skimming (33%) y Búho Bank (14%).

Resulta importante destacar que el 97% de los fraudes se detectaron previamente a la originación del producto activo solicitado por el prospecto.

Adicionalmente, se redefinieron los procesos de control del fraude transaccional automatizando alertas y dinamizando los perfiles de riesgo. Asimismo, se incluyeron herramientas de georreferenciación que permitieron mapear los “ataques” transaccionales y se trabajó dinámicamente con el proveedor de Onboarding Digital para mejorar la herramienta y darle mayor robustez.

Por último, se continuó con el plan de capacitación para la prevención del fraude externo, brindando formación presencial a los colaboradores pertenecientes a sucursales y a los analistas de la gestión de alta de producto (GAP), manteniendo actualizado el módulo de capacitación on-line y emitiendo las alertas pertinentes vinculadas a ataques de bandas con casuísticas específicas.

### 3.4. OPERACIONES.

Durante 2019 se trabajó fuertemente en mejorar los procesos de atención para poder reducir el SLA de resolución en un 50% y absorber el aumento de volumen de clientes Tarshop. Para ello, se eliminaron instancias hacia el área resolutora, se automatizaron mediante soluciones tácticas las resoluciones y se mejoró la reportería para dar soporte a la gestión. Asimismo, se implementó la primera fase del sistema de CRM Post Venta, con foco en mejorar la información disponible por parte de los responsables de atención y optimizar la carga de necesidades del cliente. Esta base, en 2020 permitirá avanzar en la automatización de las decisiones.

Asimismo, se trabajó en la reingeniería de los procesos de originación en Workflow para adaptarlos a circuitos sin papel y en la implementación de un nuevo contenedor digital que permitirá el año próximo avanzar en circuitos digitales y reducir el tiempo de procesamiento de las operaciones. Se avanzó también en la eliminación del papel en diversos procesos, migrando la comuni-



cación a publicaciones directas a través de distintos medios electrónicos (homebanking, mail, ATM, etc.).

Adicionalmente, se implementó la operatoria de custodia de efectivo por cuenta y orden del BCRA, lo que mejoró los ingresos y permitió eficiencias en la gestión del efectivo.

La absorción de la operatoria de Tarshop representó un aumento del 30% de la cartera de clientes. La misma implicó la migración en la administración de la cartera de préstamos personales y tarjetas en su totalidad.

Como viene haciéndose durante los últimos años, la Gerencia de Operaciones brindó servicio a la operatoria de PRO.CRE.AR (Desarrollos Urbanísticos, lotes con servicio, etc.) desde el inicio del sorteo hasta la escrituración.

Por último, se trabajó en acciones para mejorar el fondeo, lográndose la implementación de First Data como banco pagador y mejoras en los procesos de Cash Management (recaudaciones, adhesión a débito directo y débito automático).

### 3.5. SISTEMAS Y TECNOLOGÍA.

El área continuó acompañando el crecimiento sostenido del negocio ejecutando la estrategia de Sistemas y Tecnología alineada a los objetivos 2020, para apalancar el crecimiento, proveyendo soluciones tecnológicas ágiles, de rápido time-to-market, innovadoras, sustentables y con procesos de negocios simples. Este acompañamiento incluyó la flexibilización de la plataforma aplicativa y tecnológica para dar soporte a los productos digitales.

En este marco, apostando a la bancarización, se lanzó la apertura de paquetes de productos 100% digital, con reconocimiento facial y verificación de identidad contra RE.NA.PER. Asimismo, se lanzó la nueva aplicación de Home Banking con una interfaz moderna que provee una mejor experiencia para los clientes.

En cuanto a Banca Empresa, se continuó potenciando nuestras aplicaciones de web de Banca Empresa y Office Banking, incorporando nuevas funcionalidades.

En términos de la plataforma aplicativa y tecnológica, se implementó una nueva arquitectura basada en APIs y microservicios, que posibilita la externalización de funcionalidades a otras entidades; todos los servicios de Banca Minorista fueron migrados a esta plataforma. Todos los canales del Banco utilizan APIs y microservicios, que también pueden consumirse desde otras organizaciones. Adicionalmente, se implementó el nuevo contenedor digital que suma nuevas capacidades de captura de documentos.

Con respecto al sistema core del banco (Cobis), se continuó mejorando y modernizando para preservar la sustentabilidad y evolución del negocio.

Adicionalmente, de cara a la organización interna de Sistemas y Tecnología, durante 2019 se desplegaron los procesos de delivery continuo (DEVOPS), implementando el ciclo de vida automático utilizando Jira, Jenkins y SONAR entre otras herramientas, así como en la implementación de ciclo de pruebas automatizado.

Todos estos importantes avances tecnológicos preparan al banco para una estrategia digital aún más agresiva.

### 3.6. PROCESOS.

Durante el presente ejercicio se concentró el esfuerzo en la identificación e implementación de iniciativas de eficiencia. En consecuencia, el Banco se centró en los procesos de originación, post venta, de información contable y en las áreas que fueran impactadas en mayor proporción, producto de la incorporación por fusión de la sociedad Tarshop. Durante 2019 se identificaron 142 iniciativas por un valor de \$207 millones y con un impacto de \$37 millones.

Se sentaron las bases para la implementación de procesos digitales: simplificación de la documentación, revisión de los circuitos de back office, implementación del nuevo sistema gestor de formularios para personalizar su generación, e identificación de derivación a canales. Estas acciones permitirán avanzar en la venta 100% digital de los principales productos en sucursales, durante el año próximo.

Por otra parte, se avanzó en el desarrollo de capacidades internas del equipo, orientadas a la investigación e implementación de herramientas de automatización de flujos de trabajo. Habiéndose avanzado a la fecha en la implementación de 4 flujos que permitieron ordenar y automatizar procesos en diversos ámbitos.

Finalmente, en lo referente a la comunicación, se consolidó el nuevo sitio de la Gerencia de Procesos como base de conocimiento y medio de difusión de toda la normativa que regula la operación del Banco, logrando un incremento del 50% en el número de visualizaciones respecto del año anterior.

### 3.7. 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 y dispositivos de gestión apropiados a la dimensión, complejidad, importancia económica y perfil de riesgo de la entidad.

Durante el ejercicio 2019, se continuó desarrollando las siguientes acciones puntuales vinculadas con la política descripta:

- Pruebas de estrés: se realizaron nuevas pruebas integrales, incluyendo el tratamiento de las empresas subsidiarias y se presentaron los resultados en el Comité de Gestión de Riesgos y al Directorio. Adicionalmente, se realizaron pruebas individuales sobre los principales riesgos.
- Tablero de control de riesgos: se incorporaron nuevos indicadores sobre aspectos regulatorios y de capital económico y se continuó desarrollando un tablero de indicadores para monitorear el comportamiento de los principales factores de riesgo a los que está expuesto el Banco por su rol de fiduciario del fideicomiso PRO.CRE. AR.
- Se desarrolló la metodología de cálculo para estimar el cargo por incobrabilidad en base a modelos de pérdida esperada.

El Banco cuenta con políticas que conducen sus decisiones con el objetivo de implementar su estrategia para la gestión integral de riesgos. Las principales son las siguientes:

- Política de jerarquía normativa: en esta política se define la estructura normativa interna del Banco y los lineamientos a los que debe ajustarse el proceso de creación, emisión, administración o actualización y distribución de las normas que la componen. Establece en general la jerarquía de las distintas normas, los responsables de elaboración y el esquema de aprobación de cada una. En particular, regula, entre otras cosas, el lanzamiento de nuevos productos y/o servicios, con el objetivo de asegurar su aprobación por parte de Directorio, y su posterior administración. Respecto del lanzamiento de un nuevo producto o servicio, establece la obligatoriedad de elaborar un programa de producto y, de corresponder, un programa de crédito y obtener la debida aprobación.

Los programas de producto son documentos en los que se expone de modo estructurado y formal toda

la información relevante acerca del producto y/o servicio, con especial consideración de los aspectos relativos a rentabilidad y los riesgos que comporta el producto o servicio.

Los programas de crédito son, a su vez, documentos en los que se detallan las pautas establecidas para la gestión del riesgo de crédito en las distintas etapas del ciclo de créditos del producto.

- Política de gestión de riesgos: en esta política se establecen las principales pautas para realizar una adecuada gestión de los principales riesgos a los que se enfrenta el Banco. Comprende los riesgos de crédito, liquidez, mercado, tasa de interés, operacional, titulización, concentración, reputacional y estratégico.

Por una parte, fija el marco organizacional y normativo general y los dispositivos comunes para una gestión integral de los riesgos a los que se enfrenta la entidad.

Por otro lado, describe los procesos específicos de gestión de cada uno de los riesgos mencionados precedentemente y, de manera pormenorizada, las metodologías de gestión de los riesgos de mercado y del riesgo de liquidez.

- Estructura Organizacional: el Banco cuenta con unidades responsables de la gestión de cada uno de los riesgos significativos comprendidos en esta política. Las mismas, en su mayoría están conformadas por áreas de nivel gerencial o adoptan la forma de Comité.

A continuación, se enumeran las unidades responsables de gestionar cada uno de los riesgos incluidos en esta política:

- Riesgo de Crédito Banca Minorista: Incluye la gestión de los riesgos de concentración de activos de Banca Minorista y titulización por las exposiciones subyacentes.
- Riesgo de Crédito Banca Mayorista: Incluye la gestión de riesgo de crédito de contraparte y riesgo país, así como también el riesgo de concentración de activos de Banca Mayorista.
- Riesgo de Mercado y Operacional: Riesgo operativo, Riesgo reputacional, Riesgo de Mercado que abarca el riesgo de tasa de interés, precio y tipo de cambio y titulización.
- Planeamiento, Presupuesto y Control de Gestión: Riesgo estratégico
- Comité Financiero: Riesgo de liquidez; comprende la gestión de riesgo de concentración de pasivos.



- Unidad de Prevención y Control de Lavado de Activos: Riesgo en la prevención contra lavado de activos y financiación al terrorismo.

La Unidad de Prevención y Control de Lavado de Activos reporta a la Gerencia de Área Legal, que reporta al Directorio, y al Comité de Prevención y Control de Lavado de Activos. El resto de las unidades mencionadas reportan a la Gerencia de Área Planeamiento y Control, que reporta al Gerente General.

El Comité Financiero y el Comité de Crédito están integrados por un número no inferior a 3 ni superior a 7 Directores titulares.

Asimismo, el Banco ha constituido un Comité de Gestión de Riesgos, que está integrado por un número no inferior a 3 ni superior a 5 Directores titulares. El Comité tiene como objetivo principal realizar el seguimiento de las actividades de la Alta Gerencia relacionadas a la gestión de riesgos y asesorar al Directorio sobre los riesgos de la entidad.

La conformación y responsabilidades de los Comités se encuentran descritas en el Código de Gobierno Societario.

- Dispositivos de gestión: El Banco dispone de procesos adecuados –viables, estables, eficientes y eficaces– para gestionar cada uno de los riesgos significativos comprendidos en esta política. Dichos procesos recogen en cada caso la especificidad de su materia.

El Banco cuenta con los siguientes dispositivos comunes a la gestión de los principales riesgos:

- a) Estrategia de Riesgo: Es un documento que se elabora anualmente, en ocasión de realizarse el Plan de Negocios, y que pone de manifiesto el enfoque general del Banco para administrar el riesgo. su objetivo consiste en definir para cada uno de los principales riesgos del Banco el nivel de tolerancia y la estrategia de gestión de riesgo. El nivel de tolerancia es un límite que se establece sobre uno o más indicadores para determinar cuánto riesgo (de crédito, de tasa, etc.) está el Banco dispuesto a aceptar como máximo en la búsqueda de sus objetivos estratégicos (rentabilidad, crecimiento, valor, etc.) en el contexto definido en el Plan de Negocios.
- b) Programa de Pruebas de Estrés: Este programa consiste en una serie de ejercicios analíticos de simulación que se realizan con el objetivo de conocer la capacidad del Banco para soportar situaciones económicas adversas extremas en lo que refiere a liquidez, rentabilidad y solvencia. Para ello, el análisis debe: (a) identificar aspectos del negocio que presentan significativa vulnerabilidad ante la ocurrencia de eventos de

envergadura, ya sean externos y/o internos, (b) medir el impacto en el Banco de la ocurrencia de eventos muy adversos, poco probables pero posibles e (c) inferir niveles de capitalización requeridos en relación con los escenarios planteados.

- c) Plan de Contingencia: El Banco estableció un menú de posibles acciones y medidas para afrontar la ocurrencia o aumento de la probabilidad de situaciones de estrés en la coyuntura económica y/ o financiera y que, a priori, se juzguen como muy adversas en lo que refiere a la solvencia, liquidez y rentabilidad de la entidad.
- d) Capital Económico: El Banco adoptó la metodología para determinar el capital económico que se basó en el enfoque cuantitativo de “valor a riesgo” (VaR). Bajo este enfoque, el capital económico es la suma de los “valores a riesgo” (pérdida probable en un horizonte dado y una probabilidad asociada) de cada uno de los riesgos individuales. El capital económico es aquel que requiere el Banco para cubrir tanto las pérdidas inesperadas originadas por la exposición a los riesgos materiales como así también, las que provienen de otros riesgos a los que puede estar expuesto. A diferencia de la “pérdida inesperada”, que debe estar respaldada por capital económico, la “pérdida esperada” se encuentra implícita en el precio del producto (tasa de interés, comisiones, etc.), el que debe fijarse en función al riesgo; por lo tanto, esta pérdida se encuentra cubierta por el resultado normal de explotación. En caso de que esto no sea así, debe también estar respaldada por capital.
- e) Proceso de Evaluación Interna de Adecuación de Capital (IAC): Es el conjunto de procesos y procedimientos implementados por el Banco con el objetivo de asegurar que posee -tanto a nivel individual como consolidado- un adecuado nivel de capital para cubrir todos sus riesgos materiales y que cuenta, además, con una estrategia de mantenimiento de capital a lo largo del tiempo. Sobre éste se efectúan pruebas de estrés para evaluar su suficiencia.
- f) Sistemas de Información General: Permiten conocer y seguir la composición y las características de las exposiciones de manera oportuna y adecuada, de modo tal que se pueda evaluar de manera rápida y precisa el perfil de riesgo y las necesidades de capital del Banco. En tal sentido, cuenta con un tablero de control de riesgos que se presenta mensualmente a la Alta Gerencia y al Directorio, de manera trimestral.
- g) Gestión de Riesgo de Subsidiarias: El Código de Gobierno Societario establece la estructura de supervisión y coordinación societaria en relación con las subsidiarias del Banco. Esta estructura permite que el Directorio de cada Sociedad: (a) revise en forma periódica las políticas y estrategias de gestión de riesgos y la determinación de los niveles de tolerancia



y (b) controle que los niveles gerenciales tomen los pasos necesarios para identificar, evaluar, monitorear, controlar y mitigar los riesgos asumidos. A su vez, facilita que la Alta Gerencia de cada Sociedad, entre otros aspectos: (a) implemente las políticas y estrategias aprobadas por su correspondiente Directorio, (b) desarrolle procesos de gestión de riesgos a través de los cuales se identifiquen, evalúen, monitoreen, controlen y mitiguen los riesgos en que incurre la Sociedad e (c) implementen sistemas apropiados de control interno y monitoree su efectividad, reportando periódicamente al Directorio sobre el cumplimiento de los objetivos. De acuerdo con esta estructura, los objetivos, las estrategias de gestión de riesgo y en general los planes de negocio y presupuesto de cada subsidiaria, son aprobados por su Directorio, conformados por el Directorio del Banco y transmitidos desde los Directorios hacia los distintos niveles organizacionales de cada compañía. A efectos de revisar en forma periódica el cumplimiento de los objetivos, estrategias y planes generales del negocio y controlar la gestión de riesgo de los niveles gerenciales, se definen mediante esta estructura diversos mecanismos de supervisión y coordinación. Por un lado, mecanismos de supervisión y coordinación interna de cada Sociedad y por otro, mecanismos de supervisión y coordinación de las subsidiarias por parte del Banco. Estos últimos contemplan que el Directorio del Banco se nutra de información a través de la Alta Gerencia del Banco, que recibe información de la Alta Gerencia de cada Sociedad. En este sentido, cabe mencionar que el cumplimiento de los límites establecidos en las estrategias de gestión de riesgo de cada subsidiaria es monitoreado por el Banco mediante el Tablero de Control de Riesgos que la Alta Gerencia del Banco presenta periódicamente al Directorio.

### 3.8. GESTIÓN DE RECUPERO.

El año 2019, ha sido marcado por cuatro factores principales: (a) deterioro de los ratios de morosidad de la cartera minorista, al igual que el resto del sistema financiero, magnificado por eventos puntuales de deterioro de la cartera mayorista que por su peso relativo con el balance total del Banco, ocasionaron distorsiones en el entendimiento de la calidad de cartera; (b) integración del negocio con la Sociedad Tarshop, producto de la fusión por absorción de dicha Compañía; (c) cambios en estructura y organigrama, y (d) contexto de transición política e incertidumbre económica que se planteó desde agosto, elección de las denominada PASO, hasta fin de año.

Dentro de las acciones que se impulsaron y que mitigaron efectos en el monto de provisiones a constituir por parte del Banco, se avanzó en las siguientes líneas:

Se planteó a mitad del año un cambio en la conducción en el equipo de trabajo, estructura y organigrama, donde se buscó incorporar nueva visión del negocio de mora, visión financiera de las cobranzas y alinear en un ciento por ciento las políticas y estrategias a la generación de resultado, planteándose las siguientes modificaciones: (i) inicio en noviembre de una cogestión de clientes con la red de sucursales. Como complemento, y para brindar la mejor calidad de respuesta, se diseñaron los equipos de Nodo de Reconducciones (para brindar asistencia en la instrumentación de facilidades de pago a clientes) y Gestión Personalizada (para dar soporte y trazabilidad a las gestiones que desarrolló cada sucursal); (ii) sinergias y ahorro de estructura al unificar la gestión extrajudicial y judicial bajo la misma jefatura, buscando que cada gestor posea su cartera y tenga la capacidad de dar valor agregado a cada decisión; (iii) se incorporó al equipo la función de control de proveedores de servicios Agencias y Estudios Jurídicos, hasta entonces tercerizada; (iv) se introdujo conocimiento para migrar la gestión al nuevo esquema de provisionamiento que establecen las normas internacionales de información financiera y (v) se concretó la integración de las carteras provenientes de Tarshop.

A partir del cambio de conducción, se ajustaron además de las líneas de trabajo, políticas y herramientas, donde se adecuó a mercado el esquema de honorarios extrajudiciales que se reconocen a éxito en cada etapa de gestión de mora tardía; se modificaron las ofertas y facilidades de pago a clientes; se simplificó el proceso de alta de refinanciaciones, no siendo ya requisito el traslado o concurrencia física del mismo a sucursales; se implementaron mejoras en la forma de lograr el contacto con el cliente; se finalizó el desarrollo en el sistema Tandem, que permitió retroalimentar con nuevos datos la gestión, y se disponibilizaron nuevos canales de cobro, más próximos al cliente.

La incorporación de la cartera de Tarshop al Banco llevó a que el comportamiento de pago del producto se deterioró, producto que la se ofrecía en su mayoría a clientes de bajos ingresos y con un perfil de riesgo elevado. Con posterioridad y unos meses después de la citada incorporación, el nivel de incumplimiento comenzó a reducirse, como consecuencia de la aplicación de políticas de crédito más restrictivas y de una cobranza más eficiente, esa tendencia se consolidó durante el segundo semestre del año y es la que se sigue transitando a poco de finalizar el mismo.

Por otra parte, en diferentes provincias, aún subsisten aspectos que afectan la gestión de recupero de préstamos, principalmente dado por el dictado de leyes que disponen la suspensión, en sus ámbitos territoriales, de juicios de ejecución hipotecaria en curso y/o de los trámites de remates dispuestos en tales procesos. Tal circunstancia, acaecida igual que en ejercicios anteriores, imposibilita al Banco la adecuada gestión de cobro de



sus acreencias en relación con una importante cartera de créditos, que incrementan las deudas año tras año sin una solución final ni de compensación o contraprestación de los perjuicios que estas situaciones generan.

### 3.9. DESARROLLO ORGANIZACIONAL.

En relación con el desarrollo de la organización y sus estándares de calidad, se trabajó con el compromiso y la misión de contribuir al crecimiento sostenido del negocio, consolidando el desarrollo del Capital Humano.

El Banco se propuso instalar una cultura orientada a la alta performance de sus colaboradores, promoviendo la eficiencia, productividad y excelencia en los resultados. En este marco, se implementó el nuevo modelo de competencias que permite responder a la actualidad del negocio e impulsar sus resultados.

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco contaba con una nómina de 1757 personas, 883 mujeres y 874 hombres distribuidos entre Casa Central 1080 y Sucursales 678, con un promedio general de antigüedad de 11 años y un promedio de 41 años.

El área de Capital Humano (Gestión de Personas, Cultura y Gestión del Cambio y Referentes de Desarrollo Organizacional) trabajó para construir una cultura de inclusión que promueva el desarrollo y la contribución individual del personal para el logro de los objetivos definidos en el plan de gestión del año.

En lo relativo a la Gestión de Personas y su formación, durante 2019 se dictaron más de 25.840 horas hombre de formación a través de e-learning y de acciones presenciales.

- El Plan de Formación se elaboró con la misión de responder a las demandas del negocio, desarrollando las capacidades de los colaboradores, buscando la innovación en el diseño y en la oferta, atendiendo a las necesidades y diferentes estilos de aprendizaje.
- La Red de Aprendizaje, un programa de formación integral que abarca a toda la Red de sucursales, tuvo como objetivo la formación continua, profesionalización y crecimiento de los colaboradores tanto comerciales como operativos. Este programa estuvo directamente alineado a los ejes estratégicos del Banco:
  - » Certificación para Jefes Operativos: se implementó el segundo nivel de la certificación, incluyendo 24 materiales nuevos.
  - » Certificación de cajeros y tesoreros: se cumplió con dos actualizaciones para el desarrollo de la posición.

- » Se continuó formando a la RED en materia de inversiones. Durante 2019 se hizo a través de las 12 ediciones de actualización, 3 Escuelas, Cursos Virtuales, Certificación de Idóneos en Mercado de Capitales y Agentes Institorios.

- La gestión de formación también apalancó el desarrollo e instalación de los proyectos organizacionales donde se acompañó la formación de los mismos. Son ejemplo de estos proyectos: compensación variable, PACK, Dynamo Tandem y gestión del gasto. Se desarrolló el Modelo de Competencias, que consistió en acciones de adopción y promoción de una evaluación de diagnóstico para conocer el grado de desarrollo de cada competencia, a nivel organizacional.
- Se promovió el desarrollo profesional, concretando por segundo año consecutivo la formación a 44 “Nuevos Líderes”, incorporando nuevas temáticas. También, se gestionaron 45 becas y más de 130 cursos externos, haciendo alianzas con diferentes instituciones y entidades educativas que permitió actualizar el conocimiento interno.
- Centro de Formación Virtual: aumentó su oferta sumando nuevos cursos e incorporando herramientas concretas para el desarrollo de nuestros colaboradores: gamming, tutoriales, clases virtuales, entre otras que han permitido llegar de manera más innovadora y efectiva a cada colaborador.
- Desarrollo: durante el año, 80 colaboradores transitaron nuevos senderos de desarrollo; se realizaron 42 promociones internas y 38 movimientos laterales a través del proceso de esponsoreo y búsqueda interna.

El Banco llevó a cabo por segundo año consecutivo el modelo de Evaluación de Competencias, luego de haber revisado el mismo en 2018. Se implementó el Programa de Formación “Potenciando tu Talento”, al cual se destinaron más de 2.400 horas de capacitación, con el objetivo de que los colaboradores pudieran vivenciar las competencias de la organización. La Evaluación de Competencias alcanzó a 1.678 colaboradores de todos los niveles.

Por otro lado, se continuó trabajando con la fijación de objetivos individuales en todos los mandos de conducción. Como novedad, se incluyó este año al “Objetivo Banco” no solamente el resultado, sino también el NPS, entendiendo que los clientes están siempre en el centro.

En materia del empleo, se realizó el proceso de selección para 151 vacantes mediante la selección e incorporación de personal, en base a las capacidades



de la entidad, otorgando respuesta a las necesidades requeridas por el negocio. El 79% de los ingresos correspondió a colaboradores sin gente a cargo y el 50%, a ingresos en la Banca Minorista.

Se participó en las ferias Expo Bumeran, Semana de Económicas y en la Universidad de Palermo y se visitaron las Universidades de San Andrés, Di Tella y UCA, con el objetivo de consolidar nuestra marca empleadora y acercar la Comunidad BH a los jóvenes estudiantes.

Por segundo año consecutivo, se desarrolló el Programa de Jóvenes Profesionales, con más de 7.000 postulaciones. Incorporamos 6 jóvenes a distintas áreas de negocio, los cuáles atravesaron por una semana de inducción, 6 meses de rotación por distintos sectores y más de 90 horas totales de capacitación. A su vez, la primera camada de Jóvenes Profesionales, que ingresaron en 2018, alcanzó las 40 horas de capacitación, incluyendo una formación para Jóvenes de Alto Potencial en el IAE Business School.

Se implementó el Primer Programa de Jóvenes Digitales, con más de 2.000 postulaciones. El programa se inició con la incorporación de 6 jóvenes a distintas áreas de IT, los cuáles tuvieron 3 días de inducción, 2 meses de rotación por distintos sectores dentro de la gerencia de IT y más de 50 horas totales de capacitación.

En materia de Cultura y Gestión del Cambio, se buscó fortalecer la cultura y el desarrollo organizacional, siendo los facilitadores del proceso de transformación, e implementando el modelo de Gestión del Cambio en los proyectos estratégicos. La tasa de satisfacción general fue del 98%, donde la tasa de respuesta suele ser del 40%, en promedio. Asimismo, se implementó el modelo de gestión de servicios para definir la participación del sector de Gestión del Cambio en los proyectos de la organización con dos modalidades: modo de ejecución y modo de asesoría e incorporamos la figura de soporte en comunicaciones para los proyectos con criticidad baja. El modelo de cada proyecto se define de acuerdo a su nivel de criticidad, para lo cual se emplea la "Matriz de Clasificación de Proyectos", que permite identificar el impacto en 5 dimensiones (cultural, procesos, estructura organizacional, IT, normativo e impacto en personas). Por otra parte, se trabajó en modo ejecución y asesoría en 9 proyectos, con un impacto promedio del 60% en la dotación y se realizaron más 50 acciones promedio por cada proyecto (formación, comunicación, encuentros, check point, etc.) En modo soporte, se trabajó en 7 proyectos.

En el aspecto de Cultura y Comunicación, durante el 2019, se contribuyó con la difusión de los ejes de gestión definidos para promover el desarrollo del negocio.

Se realizaron más de 42 campañas de comunicación, se participó en el diseño y difusión de 7 programas

de Capital Humano y se desarrollaron 16 eventos, celebraciones, fechas especiales para potenciar el compromiso y los objetivos del año. Por ejemplo: "Conociendo el Negocio" alcanzó su 5° año de presencia y trayectoria; un espacio abierto donde se logra profundizar e impulsar los objetivos organizacionales y el conocimiento de productos, servicios y operatoria de nuestro Banco, de la mano de los principales referentes de la organización. Participaron más de 350 colaboradores y se alcanzó un 99% de satisfacción. Todos los colaboradores tuvieron acceso a las charlas a través de un nuevo formato "Podcast".

Se rediseñó el proceso de Onboarding, donde se definieron los momentos claves de la inducción para generar una experiencia memorable para todos los colaboradores que ingresen al Banco:

- Nuevas comunicaciones de "Bienvenida" con información útil para los primeros pasos.
- Formación Virtual de "Introducción al Negocio Bancario" (159 colaboradores certificados).
- Formación presencial, jornada completa, para colaboradores de Casa Central y Sucursales de AMBA (94 participantes y NPS 81).
- Rotación por sucursales y gerencias de operaciones (19 rotaciones en 8 sucursales).
- Encuentros semestrales de ingresantes para compartir novedades del negocio con el fin de afianzar el compromiso organizacional (2 encuentros, NPS 60).

Todas las acciones que se implementaron estuvieron anclados en los siguientes medios de comunicación:

- WhatsApp de Comunicaciones Internas: nuevo canal con más de 2.582 mensajes enviados y 18 grupos activos; una nueva forma de comunicarse para generar mayor presencia de las novedades organizacionales y optimizar la oportunidad de contacto con todos los colaboradores.
- Intranet: con 235 publicaciones y 4.194 interacciones.
- News BH: 52 ediciones con una valoración del 90% de satisfacción.
- Novedades de Negocio: donde se compartieron los avances y resultados de los ejes de gestión durante 2019 y se realizaron 4 ediciones con un 88% de satisfacción.
- LinkedIn: creció un 56% en comparación con el 2018, con más de 74.000 seguidores; permitió potenciar la marca empleadora, generando 131 publicaciones con un total de 16.600 likes.

El trabajo realizado, permitió continuar con la consolidación de la comunicación y promoción de la cultura del Banco con el principal objetivo de dar sentido a la contribución individual de cada colaborador como parte del resultado del Banco, sosteniendo los indicadores de satisfacción en más del 90%, durante 4° año consecutivo.



Dentro de la Comunidad BH, se continuó trabajando en la difusión y comunicación del programa de beneficios con sus cuatro pilares fundamentales: #Bienestar; #Familia; #Desarrollo y #Celebraciones. Se superaron los 36 beneficios propios y más de 950 promociones a lo largo del año. El sitio contó con 17.695 visitas. El 19% ingresó desde el sitio web y el 81%, desde mobile. El Banco generó más de 1.518 cupones de descuentos que representaron un ahorro promedio de \$315 por colaborador.

Dentro del eje de Diversidad e Inclusión, el Banco se propuso generar oportunidades y promover el desarrollo de colaboradores con diferentes visiones y perspectivas, con flexibilidad de adaptación para potenciar la participación y los resultados del negocio. En este marco, se sumaron y transitaron diferentes acciones:

- Se implementó el protocolo de acción ante casos de Violencia de Género.
- Se pasó a integrar el Club de Empresas por la Diversidad de la Universidad Di Tella, que desarrolla y promueve la diversidad y la inclusión dentro de las organizaciones empresariales.
- Se han revisado las políticas internas para adoptarlas a una mirada más inclusiva:
  - » Licencia por enfermedad por hijo habilitada para madre o padre,
  - » Se sumó la licencia por adopción de 60 días para madres.
  - » Se amplió la licencia por paternidad/adopción paterna a 15 días.
- Se aprendió sobre diversidad y se trabajó el sesgo para potenciar un ambiente innovador y flexible a los desafíos de transformación (4 talleres, 94 participantes y 52 NPS).

Por último, durante el año también se consolidó el rol del Referente. Esta metodología permite acompañar eficientemente el desarrollo de los colaboradores y el negocio del Banco. Se caracteriza por un mayor nivel de presencia y conocimiento de las áreas y de sus equipos, siendo el principal punto de contacto sobre temas de Desarrollo Organizacional. Trabajando en cuatro ejes: Gestión de Personas, Procesos de Transformación, Canal de Relación y Planificación de Estructura. Con fuerte foco en este último eje, se elaboró una nueva estrategia de abordaje incorporando más indicadores de mercado y el análisis de antigüedad para, no solo contribuir a la eficiencia de las estructuras, sino buscando incorporar nuevas generaciones, potenciar el cambio cultural y desafiar al management en el ABM de sus equipos, buscando posicionar a los mandos de conducción como agentes de transformación organizacional y responsables por la gestión de las personas, los equipos de trabajo y los resultados del área, siempre apalancados la estrategia de Capital Humano

### 3.10. Transformación Digital.

Hacia finales del 2019, el Banco inició un proceso de transformación con el objetivo de implementar nuevas formas de trabajo que contribuyan a mejorar el negocio, lograr procesos más eficientes y poner foco en la experiencia de los clientes. La estrategia de Transformación Digital apuntó a la formación de equipos ágiles para desarrollar iniciativas que mejoren la experiencia punta a punta, con un enfoque centrado en el cliente. Asimismo, se constituyó el Centro de Excelencia en Agilidad (CoE), responsable de definir la metodología de trabajo ágil para el Banco. Se implementó un modelo de desarrollo a través de viajes, focalizado en las necesidades de los clientes, desde el proceso de originación hasta la post venta, interviniendo tanto el front como el back-office, y buscando una experiencia omnicanal.

En septiembre de 2019, se conformó la Gerencia de Transformación Digital y con ella “el Centro de Excelencia”. Luego, en diciembre, el Banco inició una prueba piloto con el viaje “compra tu hogar”, cuyo objetivo será ofrecer una experiencia distintiva en la obtención de préstamos hipotecarios, priorizando soluciones y mejoras en el proceso de originación y en el seguimiento de estado de la solicitud.



## 4. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 26.831 – ART. 60.

### 4.1. ASPECTOS VINCULADOS A LA ORGANIZACIÓN DE LA TOMA DE DECISIONES Y AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD.

La Ley 24.855 dispuso la transformación del ex Banco Hipotecario Nacional (BHN) en Banco Hipotecario SA y lo declaró sujeto a privatización en los términos de la Ley 23.696. Por Decreto 924/97 se aprobaron los estatutos del BH y se designó su primer Directorio.

El capital social está integrado por cuatro clases de acciones: las “A”, pertenecientes al Estado Nacional con derechos especiales y las correspondientes al Fideicomiso del Fondo de Infraestructura Regional (FFIR), sujetas a privatización a través de la oferta pública; las “B”, destinadas a los miembros tenedores del Programa de Propiedad Participada; las “C”, reservadas para su venta primaria en oferta pública a empresas cuyo objeto sea la construcción de viviendas o la actividad inmobiliaria, también actualmente manejadas por el Estado Nacional a través del FFIR; y las “D”, pertenecientes al sector privado. La venta de las acciones “A” que efectúe el FFIR, como las que ulteriormente efectúen los futuros adquirentes de las acciones “B” y “C”, se transformarán en acciones “D”.

Desde el año 2004, donde venció el plazo para el ejerci-



cio del derecho a opción de compra de ADRs otorgado en el proceso inicial de ofertas públicas de acciones (IPO), quedó un remanente equivalente a aproximadamente el 6% del capital social, que se mantienen en el fideicomiso de opciones y concurren con las restantes acciones clase "D" a las asambleas especiales de dicha clase, conforme las instrucciones que imparte el Estado Nacional, hasta tanto el mismo no disponga su venta.

Mientras la Clase "A" de acciones, representen más del 42% del capital social, las acciones "D" contarán con triple voto. Situación que se mantiene al presente.

La conducción de BH está a cargo de un Directorio compuesto por trece miembros: dos designados por la clase de acciones "A"; uno por las "B"; uno por las "C" y nueve por las "D". Los Directores correspondientes a las clases "A" y "C" son designados actualmente por el Estado Nacional; los de la clase "D", por los accionistas privados en asambleas especiales de clase y los de la clase "B", por los tenedores del Programa de Propiedad Participada. El Presidente y el Vicepresidente de la Sociedad son designados entre los Directores de esta clase "D".

La gestión de los negocios ordinarios está a cargo de un Comité Ejecutivo constituido por Directores de la clase "D". Conforme lo previsto en el artículo 19 del estatuto social, y sin perjuicio de otras facultades otorgadas por asamblea, las facultades y deberes de este Comité son las de conducir la gestión ordinaria de los negocios de la sociedad y de todos los asuntos que delegue el Directorio, desarrollar la política comercial, crediticia y financiera de la sociedad, con sujeción a los objetivos aprobados por el Directorio; crear, mantener, suprimir, reestructurar o trasladar las dependencias y sectores de la organización administrativa y funcional de la sociedad; crear comités especiales; aprobar estructuras o niveles funcionales determinando el alcance de sus funciones; aprobar la dotación del personal; efectuar los nombramientos del Gerente General, los subgerentes generales, vicepresidentes ejecutivos y demás gerentes principales y de área; fijar sus niveles de retribuciones, condiciones de trabajo y cualquier otra medida de política de personal, incluidas las promociones; proponer al Directorio la creación, apertura, traslado o cierre de sucursales, agencias o representaciones dentro o fuera del país; supervisar la gestión de las sociedades subsidiarias y de aquellas en cuyo capital participe la sociedad y proponer al Directorio la constitución, adquisición o venta total o parcial de participaciones en sociedades; someter a consideración del Directorio el régimen de contrataciones de la sociedad, el presupuesto anual, las estimaciones de gastos e inversiones, los niveles de endeudamiento necesarios y los planes de acción a desarrollar; aprobar quitas, esperas, refinanciamientos, novaciones, remisiones de deuda y/o renunciaciones de derechos, cuando así resulte necesario y/o conveniente al giro ordinario de los negocios sociales. Por otra parte, a

las reuniones del Comité Ejecutivo asisten los miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Existen, adicionalmente, comités especiales compuestos por Directores y comisiones formadas por gerentes para la toma de decisiones específicas con las participaciones de áreas afines, que son los: (i) de auditoría; (ii) de control y prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo; (iii) de tecnología informática; (iv) de crédito; (v) de incentivos al personal; (vi) de gestión de riesgos; (vii) de gobierno societario; (viii) de ética de directorio; (ix) financiero y (x) de asuntos sociales e institucionales; (xi) de ética del personal; (xii) de activos y pasivos –ALCO–; (xiii) de precios y tarifas de banca minorista; (xiv) de protección de los usuarios de servicios financieros; (xv) de inversiones; (xvi) de crédito PyME; (xvii) de inmuebles y (xviii) de crisis.

El control estatutario del BH está a cargo de una Comisión Fiscalizadora integrada por cinco miembros: uno por las acciones "A", otro por las "B" y tres por las acciones "C" y "D", designados en las asambleas especiales de clase.

#### **4.2. POLÍTICA DE DIVIDENDOS PROPUESTA O RECOMENDADA POR EL DIRECTORIO.**

El Directorio del Banco mantiene la política de pagar dividendos a los accionistas en oportunidad que el volumen de las ganancias lo permita y se cumplan las condiciones y requisitos exigidos al efecto por las normas reglamentarias del BCRA.

En este sentido, el BCRA ha dispuesto que el pago de dividendos –salvo que se trate de dividendos en acciones ordinarias–, las compras de acciones propias, los pagos sobre instrumentos de capital nivel 1 y/o el pago de incentivos económicos, con sujeción a las regulaciones de orden público laboral que rigen las relaciones con su personal, de acuerdo a las restricciones de la normativa dictada por dicha Institución.

Dicho ente de supervisión estableció condiciones para que las entidades financieras puedan distribuir dividendos, que son: (1) contar con la autorización expresa de la SEFyC sobre el monto que se pretende distribuir; (2) que la determinación del resultado distributable surja del procedimiento de ajustes extracontables definido por el BCRA y (3) que el importe a distribuir no comprometa la liquidez y solvencia del Banco. A estos efectos, el BCRA no admitirá distribución de resultados cuando el Banco: (3.a) se encuentre alcanzada por las disposiciones de los artículos 34 "Regularización y saneamiento" y 35 bis "Reestructuración de la entidad en resguardo del crédito y los depósitos bancarios" de la Ley de Entidades Financieras; (3.b) registre asistencia financiera por iliquidez del BCRA, en el marco del artículo 17 de su Carta Orgánica; (3.c) presente atrasos o incumplimientos en el régimen



informativo establecido por esta Institución; (3.d) registre deficiencias de integración de capital mínimo -de manera individual o consolidada- o de efectivo mínimo.

Por otra parte, la normativa establece un margen de conservación de capital adicional a la exigencia mínima, con el objetivo de que se acumulen recursos propios que puedan utilizarse en caso de incurrir en pérdidas, reduciendo de esta forma el riesgo de incumplimiento de dicha exigencia. Ese margen de conservación será del 2,5% del importe de los activos ponderados por riesgo (APR), adicional a la exigencia de capital mínimo. Dicho margen de conservación se incrementa al 3,5% de los APR en el caso de entidades financieras calificadas como de importancia sistémica.

Por lo tanto, cuando el Directorio corrobore que el Banco no está alcanzado por ninguno de los hechos anteriormente enunciados, podrá determinar el monto a proponer como distribución de dividendos en efectivo a la asamblea de accionistas, y la oportunidad de su pago, procurando que dicha distribución no provoque una disminución del capital económico (ICAAP), que por su significación pueda obstaculizar las necesidades de crecimiento del Banco, sea o no a través de nuevos negocios, o la suficiencia de dicho capital para enfrentar los riesgos que razonablemente se puedan generar ante escenarios desfavorables del entorno sistémico, como de las condiciones macroeconómicas del país.

Consistente con ello, la propuesta del Directorio debe contemplar el pedido de autorización de pago de dividendos a la SEFyC y que al tiempo la aprobación de los dividendos por parte de la asamblea, su pago afecte la liquidez y solvencia de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en la norma del BCRA. Consecuentemente, cuando los resultados no asignados al cierre del ejercicio económico sean positivos, y se cumpla con las exigencias impuestas por el BCRA, el Directorio estará en condiciones de aprobar y elevar a consideración de la Asamblea de Accionistas, juntamente con los estados contables, un proyecto de distribución de utilidades que contemple el pago de dividendos en efectivo.

### 4.3. MODALIDADES DE REMUNERACIÓN DEL DIRECTORIO Y POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LOS CUADROS GERENCIALES DE LA SOCIEDAD.

El Estatuto Social contempla la forma de remuneración del Directorio, delega en el Comité Ejecutivo la de los cuadros gerenciales y a partir de la emisión de las Comunicaciones del BCRA "A" 5201 y 5203, se conformó un Comité de Incentivos al Personal para participar en esta cuestión.

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 los riesgos -de crédito, de liquidez, de mercado, de tasa 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 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, de acuerdo con lo establecido en la Comunicación "A" 5599 del BCRA o cualquier norma que a futuro la modifique, complemente o reemplace.

En materia de remuneraciones al Directorio, el artículo 14 del Estatuto Social establece lo siguiente: (a) miembros no ejecutivos: las funciones de los miembros no ejecutivos del Directorio serán remuneradas según lo resuelva anualmente la asamblea general ordinaria en forma global y se repartirá entre ellos en forma igualitaria y entre sus suplentes, en proporción al tiempo que reemplazaron en forma definitiva a los titulares. La asamblea general ordinaria autorizará los montos que podrán pagarse a cuenta de dichos honorarios durante el ejercicio en curso, sujeto a ratificación por la asamblea que considere dicho ejercicio; (b) miembros ejecutivos: el Presidente y demás Directores de la sociedad que cumplan funciones gerenciales, técnico-administrativas o comisiones especiales, recibirán una remuneración por dichas funciones o comisiones de nivel, acorde con el vigente en el mercado, que será fijada por el Directorio, con abstención de los nombrados y estarán sujetas a la ratificación de la asamblea; (c) miembros del Comité Ejecutivo: los Directores integrantes del Comité Ejecutivo que desempeñen las tareas previstas por el artículo 19 del estatuto social percibirán un componente retributivo equivalente a la suma que resulte de deducir del monto máximo previsto en el punto (d) siguiente, los honorarios de los Directores no ejecutivos y las remuneraciones para el Presidente y Directores con funciones específicas aprobadas por la asamblea general ordinaria para el mismo ejercicio. El importe de esta retribución bonificatoria será distribuido entre sus miembros según lo resuelva el propio Comité Ejecutivo; (d) monto máximo: el monto total de las remuneraciones de los Directores



fijado o aprobado por aplicación de lo dispuesto en los puntos (a), (b) y (c) precedentes, se limitará al 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 15% de las ganancias computables, según lo establecido en el estatuto del Banco; (e) utilidades insuficientes: en el caso de inexistencia de ganancias en un ejercicio o que éstas hayan sido reducidas para atender el pago de las remuneraciones contempladas en los puntos (a), (b) y (c) precedentes e imponga la necesidad de exceder los límites fijados en el punto (d) anterior y/o los establecidos en el artículo 261 de la ley 19.550, sólo podrán hacerse efectivas si fueren expresamente acordadas por la asamblea general ordinaria.

Por otra parte, durante diciembre de 2017 se comunicó la implementación de un programa de beneficios consistente en la retribución de acciones del banco a todo el personal activo que estuviera en la nómina salarial al 30 de noviembre de 2017. La finalidad del programa consiste en alinear los objetivos de la organización con los de los beneficiarios, convirtiéndolos además de protagonistas, en partícipes de sus resultados, debiendo reunir ciertas condiciones para la transferencia de la titularidad de las acciones, a saber (i) renuncia, prejubilación, jubilación, retiro voluntario, despido sin causa o fallecimiento, (ii) en caso de renuncia, además, se deberá poseer una antigüedad mínima de 5 años a esa fecha (iii) en todos

los casos, se deberá contar con una calificación promedio igual o mayor a 90 en las 5 evaluaciones anteriores a su desvinculación, o su equivalente en caso de modificarse el régimen de calificaciones de la organización.

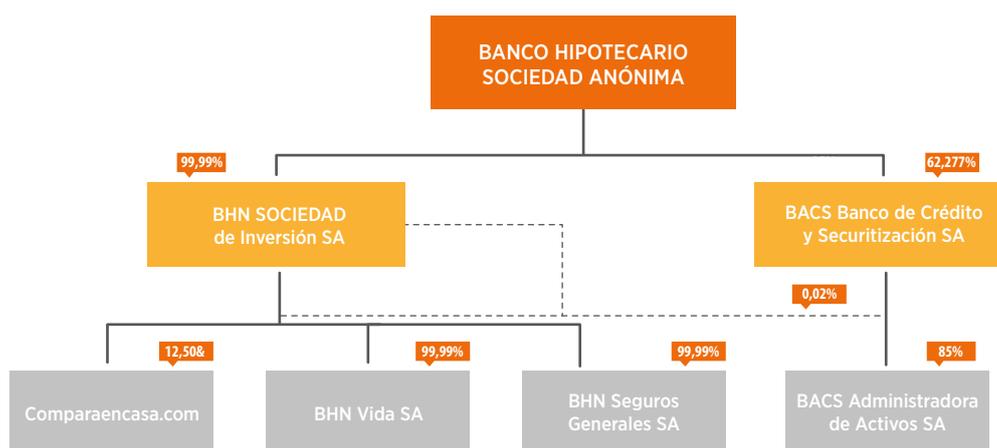
## 5. EMPRESAS SUBSIDIARIAS.

### 5.1. ESTRUCTURA DE LA SOCIEDAD Y SUS SUBSIDIARIAS.

El Banco posee el control directo o indirecto de sociedades que conforman el grupo de subsidiarias y por lo tanto las consolida. Las cuales son: (i) 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 aseguradora de riesgos de incendio y daños sobre inmuebles y Comparaencasa.com; (ii) BACS Banco de Crédito y Securitización SA (BACS), que funciona como Banco comercial y que a su vez tiene una participación accionaria en BACS Administradora de Activos SA (BACSAA).

Cabe indicar que durante en el presente año 2019 las Sociedades Subsidiarias Tarshop SA y BH Valores SA fueron fusionadas con el Banco Hipotecario.

Consecuentemente, la estructura del Banco y sus subsidiarias es la que se ilustra a continuación:



Banco Hipotecario, 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 seguros y en sociedades de administración de fondos comunes de inversión, aunque siempre manteniendo y potenciando la sinergia posible entre sus diferentes clientes.



## 5.2. SUBSIDIARIAS.

### 5.2.1. BHN Sociedad de Inversión SA, BHN Seguros Generales SA, BHN Vida SA y Comparaencasa.com

La sociedad es la tenedora del 99% del capital de las compañías de seguros BHN Vida SA y BHN Seguros Generales SA. Dichas sociedades se encuentran sujetas al control de la Superintendencia de Seguros de la Nación (SSN).

BHN Sociedad de Inversión tiene una significativa actividad comercial y financiera con empresas vinculadas, principalmente el Banco Hipotecario, ya que a través de sus controladas ofrece coberturas a su cartera de productos financieros y, además, comercializa seguros sobre su base de clientes bajo convenios de agente institorio.

El negocio de las compañías de seguros se basa en ofrecer soluciones para grandes clientes que operan en el negocio financiero, en donde a su vez se proveen soluciones de aseguramiento que cubren las necesidades de protección familiar de los clientes de los tomadores. Es un modelo de tipo banca seguro, cuyo foco se orienta a productos estandarizados, de acotada dispersión en términos de capitales asegurados y distribución masiva.

Los productos actuales de BHN Seguros Generales están orientados a la protección del patrimonio que los tomadores necesitan garantizar, como así también los de sus clientes, a quienes se les otorgan alternativas sencillas y genuinas que les permiten proteger sus bienes.

En cuanto a los productos de BHN Vida, los mismos son variantes de seguros de vida temporarios, accidentes personales y salud, con diferentes opciones de capital asegurado, adecuados a proteger saldos, como así también orientados a la protección de los consumos familiares ante el fallecimiento del tomador.

Actualmente, los productos que se comercializan son los siguientes:

- Seguro de Vida Saldo Deudor: cubre al acreedor del producto financiero por la deuda generada ante el eventual fallecimiento de los deudores.
- Seguro de Incendio: cubre los inmuebles garantía de los productos financieros frente al riesgo de incendio y otros daños materiales.
- Seguro de Accidentes Personales: cubre el fallecimiento o incapacidad total y permanente a causa de accidentes. Incluye también la cobertura de renta diaria por internación, así como el reembolso de gastos médicos y farmacéuticos.
- Seguro del Hogar: incluye la cobertura de incendio

del edificio, incendio del contenido general, robo del contenido, responsabilidad civil, gastos de limpieza y alojamiento, granizo, todo riesgo electrodoméstico y rotura de cristales.

- Seguro de Vida: cubre el fallecimiento, con la cobertura de doble indemnización por muerte accidental y anticipo del capital asegurado en caso de diagnóstico de enfermedades críticas.
- Seguro de Robo en cajero: cubre el robo del dinero en efectivo extraído del cajero automático y humano, así como también brinda cobertura por el robo de documentos personales.
- Seguro de Bienes Móviles: se cubre la desaparición, destrucción o deterioro de los bienes personales a causa de robo o su tentativa, mientras se encuentren en tránsito. Los bienes asegurados consisten en el bolso y su contenido, equipos electrónicos, telefonía y computadoras.
- Seguro de Compra Protegida: brinda cobertura por la reparación, reposición o reembolso de los productos comprados con las tarjetas de crédito hasta cierta cantidad de días posteriores a la fecha de su adquisición. Se cubre el robo y los daños accidentales de dichas compras.
- Seguro de Desempleo: cubre el desempleo involuntario para empleados en relación de dependencia, así como la incapacidad laboral y muerte accidental para trabajadores autónomos.
- Seguro de Salud: cubre intervenciones quirúrgicas y trasplantes a los que deba ser sometido el asegurado.

En lo que hace el marco técnico regulatorio, todas las coberturas están aprobadas por la SSN en los distintos ramos en los que se opera.

Durante 2015 y 2016, el BCRA introdujo modificaciones regulatorias que limitaron el mercado de Seguros de Vida Saldo Deudor. Dispuso que las entidades financieras no pueden percibir de los usuarios ningún tipo de comisión y/o cargo vinculado con los seguros de vida sobre saldo deudor, y deberán contratar un seguro sobre saldo deudor (o bien autoasegurarse) con cobertura de fallecimiento e invalidez total permanente, respecto de aquellas financiaciones otorgadas a personas. Esto impactó negativamente en las primas devengadas de este producto, disminuyendo su participación, que se compensó con una mayor facturación del resto de los productos.

En los últimos años, las compañías han ampliado la cartera de productos que ofrecen, así como también han sumado servicios a sus productos vigentes, a fin de



brindar una protección integral al cliente y compensar la producción de la cartera Vida Saldo Deudor.

La estrategia de las compañías se basa en continuar incrementando el negocio, tanto en número de clientes como de productos. En este sentido, las compañías se encuentran analizando el lanzamiento de nuevos productos para completar una oferta integral a través de la incorporación de nuevos ramos y coberturas y del ajuste de las sumas aseguradas de los existentes, a fin de adecuarlos a las necesidades de sus clientes.

Asimismo, se está trabajando para incorporar nuevos socios comerciales pertenecientes al grupo económico y para diversificar canales de distribución. La compañía se encuentra trabajando activamente en el desarrollo de nuevos canales, específicamente digitales, acompañando las nuevas tendencias.

Además de su participación en las compañías de seguros, BHN Sociedad de Inversión mantiene una participación del 12.5% de la compañía Comparaencasa Ltd. La inversión incluye, asimismo, la emisión por Comparaencasa Ltd. de warrants que otorga a BHN Sociedad de Inversión el derecho (aunque no la obligación) de suscribir acciones en futuras rondas de inversión, con un descuento de hasta el 35% del valor de suscripción de las futuras rondas. Comparaencasa Ltd, es una compañía radicada en Inglaterra, controlante de la sociedad argentina Comparaencasa SA y de Comparaen Casa Servicios de Informacao Ltda de Brasil, que operan bajo el nombre comercial "comparaencasa.com". La sociedad argentina Comparaencasa SA, está autorizada a operar como Broker de Seguros, por parte de la SSN y actualmente está operando mediante el sitio [www.comparaencasa.com](http://www.comparaencasa.com). Comparaencasa, tiene como objetivo estratégico posicionarse como el principal colocador de seguros On Line de Argentina y posteriormente expandirse a nivel regional. La participación de la Sociedad en Comparaencasa es estratégica y permite incursionar en la venta de seguros de manera digital.

De acuerdo con los criterios de valuación establecidos por los organismos IGJ y SSN, los principales números de las Sociedades mencionadas se exponen en el Anexo E a los estados financieros del Banco Hipotecario.

En lo que respecta al ajuste por inflación sobre los estados financieros, la IGJ, a través de su Resolución General 10/2018 (BO 28/12/2018), dispuso que los estados financieros que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive deberán presentarse expresados en moneda homogénea, de acuerdo con las normas emitidas por la FACPCE, adoptadas por el CPCECABA. Asimismo, la SSN dispuso, en cuanto al ajuste por inflación en el balance de las Compañías de Seguros, que la fecha de aplicación será obligatoria para los Estados Contables al 30 de junio 2020, y que durante los cierres trimestrales intermedios,

la Compañía deberá informar en Notas a los Estados Contables el efecto cualitativo y cuantitativo resumido del ajuste. Sin embargo, y a efectos de la consolidación con la controlante, se realizaron los ajustes correspondientes para uniformarlas, sin considerar aún la re-expresión en moneda homogénea.

### **5.2.2. BACS Banco de Crédito y Securitización SA y BACS Administradora de Activos SA.**

La estrategia de BACS Banco de Crédito y Securitización SA está orientada a crecer en activos incrementando el apalancamiento financiero y operativo del Banco, a reforzar su posicionamiento como uno de los líderes en el mercado de capitales local y a desarrollar nuevos negocios que permitan consolidar el modelo de negocios de BACS, ampliando la base de créditos y generando sinergias existentes con las actividades actuales de originación, distribución y trading. Asimismo, BACS incorporó recientemente la operatoria de instrumentos PYME de forma tal de dar soluciones financieras a nuevos clientes y a la cadena de valor de sus clientes corporativos. En su negocio de administración de activos, a través de la gestión de fondos comunes de inversión bajo la marca comercial Toronto Trust, se administraron \$9.565 millones al 31 de diciembre de 2019.

Durante 2019, BACS realizó operaciones de banca de inversión por un total de \$41.823 millones, entre obligaciones negociables, fideicomisos financieros, letras y bonos provinciales y préstamos sindicados en un total de 22 operaciones, liderando 4 de ellas. BACS se ubicó entre los principales 10 colocadores de deuda corporativa.

En el mercado secundario de deuda corporativa con oferta pública, BACS ocupó en 2019 el 7mo puesto del ranking acumulado del Mercado Abierto Electrónico.

Durante 2019, el Banco realizó compras de carteras de créditos por \$40 millones, continuó con la operatoria de originación propia de créditos prendarios y préstamos personales por \$21 millones, otorgó adelantos a fideicomisos financieros por \$107 millones, participó en operaciones de préstamos corporativos por \$80 millones, retomó el rol de fiduciario de fideicomisos financieros, y comenzó a captar depósitos en cuenta corriente remunerada de clientes institucionales a partir del 3 de junio de 2019, alcanzando al 31 de diciembre de 2019, un total de depósitos por \$3.334 millones.

BACS lleva emitidas 18 clases de obligaciones negociables con un total en circulación al 31 de diciembre de 2019 de \$597 millones y continuó ampliando su balance, alcanzando un saldo de activos de \$5.963 millones al 31 de diciembre de 2019, monto que representó un crecimiento del 64% con relación a idéntico período del año anterior.



Asimismo, las carteras fideicomitidas bajo administración de BACS alcanzaron los \$543 millones, correspondientes a servicios de administrador general y fiduciario.

Por otra parte, BACS 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. La participación de BACS es del 85% del paquete accionario, adquirida en mayo de 2012, fecha en que cambió su denominación (antes "FCMI Financial Corporation SASGFCI). BACSAA administra fondos comunes de inversión, cubriendo un amplio espectro de perfiles y horizontes de inversión, tanto de clientes institucionales como individuales. Los fondos son ofrecidos principalmente a través de Banco Hipotecario en su rol de Agente de Colocación y Distribución de Fondos Comunes de Inversión y de BACS, en su rol de Sociedad Depositaria.

De acuerdo con los criterios de valuación establecidos por los principios contables generalmente aceptados de las normas contables profesionales, los principales números de las Sociedades mencionadas se exponen en el Anexo E a los estados financieros del Banco Hipotecario.



## 6. PRO.CRE.AR. BICENTENARIO.

Desde su inicio, el Programa PRO.CRE.AR tuvo como objetivo garantizar de manera creciente el derecho de acceso a la vivienda y con él, el cumplimiento del sueño de muchos argentinos de tener una casa propia, además de promover un círculo virtuoso en la economía. Durante el año 2019, el Banco cumplió su séptimo año como administrador del Fideicomiso del Programa de Crédito Argentino PRO.CRE.AR, una iniciativa del Gobierno Nacional orientada a atender las necesidades habitacionales de los ciudadanos de todo el territorio nacional.

Al cierre de 2019 se contabilizaron un total de más de 210.000 soluciones de viviendas para créditos individuales destinadas a construcción, ampliación, terminación, refacción y adquisición de viviendas.

Las líneas de trabajo principales fueron:

- La financiación de líneas individuales y el desarrollo urbano de viviendas sobre terrenos del Estado Nacional, Provincial o Municipal, dándole la opción a familias que deseen acceder a su primera casa a través de la compra de una vivienda a estrenar en uno de los 70 desarrollos urbanísticos que se construyen en todo el país.

- Línea Mejor Hogar, donde la Secretaria de Vivienda implementó un programa que permite a las familias acceder a créditos para la conexión a la red de servicios básicos, hacer refacciones o mejoras en sus casas, y así poder tener, progresivamente, una vivienda más segura y de calidad, siendo el Banco Hipotecario exclusivo originador.
- Línea Ahorro Joven, es una línea que convoca a los jóvenes de entre 18 hasta 35 años, con ingresos tanto formales como no registrados, para que puedan comprar su primera vivienda a través de un crédito hipotecario. Los seleccionados podían presentarse en el Banco a fin de iniciar el proceso de ahorro de al menos 12 meses para calificar para el crédito. Se espera que la Línea sea relanzada durante el ejercicio 2020.

Se ha logrado mantener un rol preponderante en el mercado de la vivienda y de la construcción que se propone profundizar en los próximos años, buscando dar asistencia al Estado Nacional, apalancándose en la estructura y conocimientos del equipo de trabajo que ha llevado adelante Plan PRO.CRE.AR. en todas sus variantes.

Adicionalmente, se están estudiando nuevas modalidades de operatoria para futuros Desarrollos Urbanísticos como así también nuevos negocios de desarrollo de vivienda con potenciales nuevos clientes, conforme la visión del Banco de posicionarse como empresa de servicios de gerenciamiento de proyectos constructivos.

En este sentido, cabe mencionar que se están evaluando algunos servicios que son solicitados por el Estado Nacional aprovechando la experiencia y la cobertura nacional del equipo de trabajo del Banco, servicios vinculados a la disminución del déficit habitacional, así como también al desarrollo de infraestructura de servicios en determinados sectores de la población (red de gas, cloacas, electricidad, etc.).

### 6.1. FINANCIACIÓN DE VIVIENDA INDIVIDUAL.

Las líneas de créditos individuales están orientadas a la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas. Además, en función a las necesidades de los beneficiarios, se lanzaron líneas de crédito destinadas a familias que deseaban construir pero no disponían el dinero para comprar un terreno y una línea de crédito adicional para a los beneficiarios que se encontraban en proceso de construcción, cuyo crédito originalmente otorgado, por diversas razones, no les permitía alcanzar la finalización de la obra.

El siguiente cuadro expone, por destino, el otorgamiento de créditos, cantidad y montos de los mismos durante el 2019:



LÍNEA	CANTIDAD DE CRÉDITOS	MONTO DEL OTORGAMIENTO	FONDOS PROPIOS DEL BHSA	FONDOS DE PRO.CRE.AR.
Construcción de vivienda	27	\$44,9 millones	\$44,9 millones	
Adquisición de vivienda	23	\$33,9 millones	\$33,9 millones	
PRO.CRE.AR – Adquisición Ahorro Joven	92	\$83,7 millones	\$83,7 millones	
Microcréditos Mejor Hogar	25.371	\$853,2 millones		\$ 853,2 millones

## 6.2. DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

En 2019, la línea de Desarrollos Urbanísticos se consolidó como la principal línea de créditos para la adquisición de viviendas a estrenar. Las familias de clase media de distintas localidades de nuestro país tuvieron la oportunidad de participar por la alternativa vigente en su localidad, ya sea viviendas llave en mano o bien lotes con servicios, con miras a la construcción de su casa a futuro.

El desarrollo de Proyectos Urbanísticos que viene impulsando el Programa, se anuda con la política que desarrollada por el Gobierno Nacional a fin de fortalecer y profundizar los procesos de integración social y estimular el crecimiento de la economía, a través de la construcción de viviendas. Esta estrategia de abordaje de la problemática del hábitat tiene como valor añadido la posibilidad de control y uso social del suelo urbano, lo cual contribuye a limitar la especulación inmobiliaria.

En este sentido, los proyectos urbanísticos optimizan el uso del suelo y promueven el desarrollo de actividades complementarias a la residencial, como las comerciales y/o productivas. También amplían los servicios públicos de las localidades, los espacios de esparcimiento y las redes viales. De esta forma se satisfacen necesidades de los nuevos habitantes, así como también, de antiguos residentes de la zona, generando espacios de integración social.

Desde el punto de vista arquitectónico, los desarrollos urbanísticos proponen la combinación de distintas tipologías de vivienda con el fin de generar cierta diversidad en cuanto a la composición social, la escala y la estética, al mismo tiempo que generan distintas apropiaciones por parte de la comunidad. Estas tipologías también presentan la posibilidad de ser ampliadas según las necesidades de las familias. Cada una de las viviendas incorporan un diseño de calidad, tanto en sus aspectos funcionales (comodidad y espacio suficiente en los ambientes) como estéticos y cuentan con altos estándares en cuanto a la calidad de los materiales y las terminaciones. La construcción de las viviendas contempla también que éstas sean aptas para personas con discapacidad, construyendo unidades adecuadas a tal fin en un número representativo de la futura población del emprendimiento.

En esta etapa del Programa, el Banco Hipotecario ha ampliado sus acciones, pasando del estadio de licitación de terrenos y obras y generación de créditos hipotecarios

para los desarrollos, a la adjudicación de las viviendas, seguimiento del start up de los emprendimientos y gestión de la postventa. Se suma a cada etapa la gestión de conflictos comunitarios que se fueron sucediendo en distintas localidades, en las que el Fiduciario logró articular con los grupos de beneficiarios, llegando a acuerdos pacíficos que promovieron la convivencia no sólo al interior de los barrios sino con los barrios aledaños.

De esta forma, la estructura de Desarrollos Urbanísticos acompaña a las familias desde el momento de la inscripción, durante el proceso de gestión de crédito y adjudicación, y luego, en los primeros meses de puesta en marcha de su vivienda.

Con presencia en todas las provincias argentinas, los Desarrollos Urbanísticos a diciembre de 2019 arrojaron los siguientes resultados:

- Se encuentran adjudicados y en marcha 70 predios. El promedio de avance físico de las obras fue del 97,74% mientras que el promedio de avance financiero fue del 95,45%.
- 23.304 viviendas en ejecución. Volumen de obra en ejecución: 2.197.650 m<sup>2</sup>, convirtiendo a la operatoria de Desarrollos Urbanísticos en el principal productor de viviendas del país, superando los ratios anuales de permisos de obras de las ciudades más importantes del país como ser Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Córdoba, Rosario y Mendoza.
- La inversión en obra civil a diciembre de 2019 fue de aproximadamente \$41.883 millones (no incluye Lotes con Servicios), mientras que en infraestructura, la inversión acumulada fue de aproximadamente \$2.500 millones (\$2.000 millones a diciembre de 2018). Sumado a ello, el Programa invirtió en nexos de infraestructura por fuera de los predios un monto de más de \$1.000 millones, generando así un gran desarrollo para las comunidades y mejorando la calidad de vida de sus pobladores. Enfocadas en sus relaciones con la productividad, competitividad, crecimiento económico, inversión pública y contribuyendo a la reducción de la pobreza y desigualdad, las estrategias para el desarrollo de la infraestructura siempre se han caracterizado por ser dinamizadoras de la inversión público-privada, como así también de la movilidad social.



- Sorteos y entregas: durante el 2019 se realizaron sorteos en 60 predios (nuevos y remanentes de otros sorteos), que representaron un total de 12.832 viviendas. En el segundo semestre del año se inició el proceso de entregas a los beneficiarios que fueron sorteados. El número de viviendas entregadas al mes de diciembre de 2019 fue de 11.274.
- Línea Lote con Servicios: actualmente, se encuentran en proceso de desarrollo alrededor de 8.461 lotes; al cierre del ejercicio 2019, se habían sorteado 5.292 lotes y entregado a los Beneficiarios, 1.352. Esta operatoria tuvo un estancamiento en relación a las entregas de lotes pendientes y, actualmente, se encuentra en pleno relanzamiento. Durante el año 2019, se licitaron 3.857 lotes que fueron ofrecidos a la venta durante el 1° semestre. Sobre esta operatoria, se logró entregar las primeras 250 unidades.

### 6.3. ASOCIACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.

Mediante la línea para la generación de viviendas a través de Desarrolladores Inmobiliarios de PRO.CRE.AR., desarrollistas construyen -a través de una actuación público/privado- proyectos inmobiliarios sobre terrenos del Programa.

La línea aporta terrenos del Fideicomiso, el desarrollista efectúa el proyecto y la construcción, y recibe opcionalmente asistencia financiera del Programa o de otras entidades financieras. El terreno es financiado por el Programa y el emprendedor la cancela con unidades terminadas o con saldo de precio proveniente de la venta a terceros adquirentes que califiquen dentro de las líneas individuales vigentes de PRO.CRE.AR.

Bajo esa línea se efectuaron cuatro llamados, de los cuales dos se encuentran en marcha (Rosario y Santa Fe Lote 9), y un tercero se encuentra en proceso de adjudicación (San Carlos de Bariloche).

El desarrollo Santa Fe Lote 9, a diciembre de 2019, estaba en su sexto mes de obra, registrándose un avance acumulado del 14%. El monto total de inversión fue de 36.618.724,23 UVA. En cuanto a los desembolsos de la Financiación con Garantía Hipotecaria solicitada por el desarrollador, el monto de este -acumulado al mes de diciembre de 2019- fue de alrededor de 841.000 UVA, siendo el desembolso estimado para el 2020 de 3,34 millones de UVA (el valor de referencia de la UVA al 31.12.19 fue de aproximadamente pesos 47,16).

El desarrollo Rosario se encuentra en obra, ejecutándose tareas preliminares en el terreno. El monto total de inversión fue de 34.602.119,54 UVA. El primer desembolso correspondiente a la financiación solicitada por el desarrollista se realizará una vez que se alcance el 20% de avance de obra.

Adicionalmente, se realizó un llamado sobre Predios de Lotes con Servicios, los cuales se encuentran en proceso de licitación: (a) Esperanza, Santa Fe; (b) Bahía Blanca, Buenos Aires; (c) Tandil, Buenos Aires y (d) San Carlos (La Plata) Buenos Aires.

Con esta línea, comienza a consolidarse dentro del Programa el modelo de participación público privado como vehículo de ejecución de proyectos.

## 7. ESTRATEGIAS ECONÓMICA Y COMERCIAL PARA EL AÑO 2020.

El Banco Hipotecario emprendió el año anterior un proceso de transformación que tiene como objetivo equilibrar gradualmente el negocio del Banco, al tiempo de alcanzar ratios de eficiencia, rentabilidad y liquidez semejantes a los de los mejores referentes de la industria, preservando el Patrimonio Neto en términos reales, a lo largo del tiempo.

Dentro de este marco, y priorizando la solvencia y liquidez del Banco, durante el año 2020 se profundizarán los siguientes ejes de acción:

- Subordinar el crecimiento de los activos al crecimiento de los pasivos core y equilibrar las carteras de consumo y comercial, tanto en sus diferentes componentes, como en términos relativos entre sí.
- Incrementar los pasivos core: cuentas vista y plazo fijos de individuos, a partir de campañas comerciales, haciendo foco en la originación digital y en acciones de cross-sell.
- Impulsar la Banca Mayorista, especialmente en la prestación de servicios de cash management, banco pagador, convenios de plan sueldo, cuenta remunerada y pagos AFIP.
- Desarrollar la Banca Digital, priorizando los productos pasivos y mejorando la experiencia del cliente.
- Mantener al Banco como protagonista del mercado primario y secundario de hipotecas, apalancado en nuevas líneas de crédito, la securitización de los créditos UVA previamente otorgados y la originación de Préstamos Hipotecarios por vía digital.
- Maximizar la rentabilidad por cliente a partir de un mayor cross-sell, que se profundizará con la implementación de paquetes de productos minorista y mayorista.
- Ejecutar el presupuesto con base en un nuevo modelo de gestión del gasto, involucrando y comprometiendo a cada área y sector en el proyecto.



- Ordenar las políticas y procesos, adoptando una metodología de trabajo más eficiente, que reduzca los riesgos en la operación y permita una adecuada planificación de los proyectos, en línea a una estrategia de largo plazo.
- Potenciar el desarrollo de las personas, identificando talentos y reconociendo el esfuerzo y compromiso

mediante planes de carrera y oportunidades de crecimiento.

De esta manera, Banco Hipotecario encuadrará su plan estratégico para el año 2020 monitoreando constantemente las variables macroeconómicas y adecuando la estrategia ante cambios del contexto.

## 8. PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES.

Conceptos del proyecto de distribución de utilidades	Montos expresados en millones de pesos
Resultado del ejercicio finalizado el 31.12.2019	1.781.531
Resultados por adquisición de la participación no controladora en Tarshop SAU y BH Valores SA	70.267
Ajuste de ejercicios anteriores	--
Sub -total	1.851.798
Asignación a Reserva Legal (20% de 1.851.798)	(370.360)
<b>A reserva facultativa para futuras distribuciones de resultados</b>	<b>1.481.438</b>

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2020.



**EDUARDO ELSZTAIN**  
EN REPRESENTACIÓN DEL DIRECTORIO  
DEL BANCO HIPOTECARIO





# REPORTE DE SUSTENTABILIDAD



# NUESTRA IMPRONTA.



El plan estratégico de sustentabilidad es aprobado y monitoreado anualmente por el Comité de Asuntos Sociales e Institucionales, el cual estableció de manera unánime destinar entre el 3% y el 5% de las ganancias anuales netas de la organización a proyectos y programas con impacto positivo en la comunidad.

Es así como las donaciones se administran en un marco de transparencia, con foco en la estrategia de negocio, de acuerdo con los lineamientos de gestión establecidos en la “Política de Responsabilidad Social” aprobada por el Directorio del Banco. Este documento contribuyó a la profesionalización de los procesos y la estrategización y sistematización de la gestión sustentable dentro de la organización.

Mantenemos un estrecho vínculo con organizaciones de la sociedad civil de todo el país, construyendo lazos duraderos y procurando atender sus necesidades más concretas. Abordamos distintas temáticas que son claves para nuestra sociedad, en alianza con los principales líderes y organizaciones sociales de Argentina.

El trabajo de acción del Banco en la comunidad está sustentado en dos aspectos primordiales: el compromiso sostenido en el tiempo y el alcance federal. Ambas dimensiones definen el abordaje institucional a partir del cual acompañamos proyectos con impacto local, en todo el territorio nacional, promoviendo el desarrollo social.

## PROTOCOLO DE FINANZAS SOSTENIBLES

El pasado 27 de noviembre, el Banco reforzó su compromiso con el sistema financiero argentino a través de la firma del Protocolo de Finanzas Sostenibles, en la Asociación de Bancos Privados de Capital Argentino (ADEBA). Dicho documento, cuenta con el aval de ABA, ABAPRA, BID Invest y Vida Silvestre.

Se trata de una iniciativa voluntaria en pos de la implementación de mejores prácticas vinculadas al impacto ambiental y social de los negocios. Entre sus objetivos se destacan: la incorporación de políticas, procesos, prácticas y estándares de sostenibilidad, tanto en el financiamiento de actividades e inversiones como hacia el interior de las organizaciones, en materia de capacitaciones y acciones de concientización; el desarrollo de productos y servicios que promuevan el financiamiento de empresas y proyectos que generen un impacto ambiental y social positivo; el análisis de riesgos ambientales y sociales y la promoción de una cultura de sostenibilidad dentro de la organización.

Como entidad comprometida con el desarrollo sostenible, se continuó implementando mejoras en los procesos para velar por el impacto social y ambiental positivo de las operaciones y ofreciendo productos y servicios que favorezcan la inclusión financiera.

## PROTOCOLO DE VIOLENCIA DE GÉNERO

Atentos a las problemáticas que conmueven a la sociedad y en defensa de los derechos humanos de las mujeres, se firmó el Protocolo de Acción por violencia de género, a partir del cual el Banco estableció un sistema de asistencia para asegurar la contención, atención profesional y el empoderamiento de las colaboradoras víctimas de violencia de género, en su núcleo familiar o en el ámbito laboral.

La implementación estuvo a cargo del Área de Desarrollo Organizacional, en conjunto con Legales y Relaciones Institucionales y tras el aval de la Gerencia General y la Comisión Gremial Interna.

Todos los casos se regirán por los principios de confidencialidad, accesibilidad y flexibilidad, para atender sus particularidades. Cada colaboradora dispone de una licencia anual de hasta 10 días hábiles continuos o discontinuos, con goce de haberes, que podrá ser extendida.



Para asegurar la mejor contención y el apoyo psicológico necesario, se articulará con la organización social La Casa del Encuentro, especialista en la temática.

## ELLAS CUENTAN

En el mes de marzo se llevó a cabo en el Auditorio del Banco el primer encuentro del ciclo #Ellascuentan, un espacio donde cinco mujeres de diferentes ámbitos brindaron charlas sobre distintas temáticas vinculadas al rol y los desafíos de la mujer en la sociedad actual.

El evento estuvo destinado a todos los colaboradores y fue transmitido vía streaming a la Red de sucursales. Se realizó con el objetivo de promover la reflexión en el marco del día internacional de la mujer, recordado cada 8 de marzo en conmemoración a su lucha mundial por la igualdad, el reconocimiento y ejercicio efectivo de sus derechos.

La charla inicial estuvo a cargo de Ángela Lerena (Foto, en el centro), periodista deportiva, quien presentó "Mujeres en mundos masculinizados: compartir la pelota"; la sucedió María Luciana Malvazo (Foto – en cuarto lugar de izquierda a derecha), fundadora de la ONG "De la nada", quien habló acerca del "Aprendizaje, la perseverancia y la pasión"; a continuación, la periodista Cecilia Boufflet (Foto – en primer lugar de izquierda a derecha) presentó "El rol de la mujer en la economía"; luego Lourdes Vidale, (Foto – en segundo lugar de izquierda a derecha) psicóloga y colaboradora del Banco, emocionó con su monólogo "Soy ganadora"; y finalmente, concluyó el evento Paula Estrada, (Foto – en quinto lugar de izquierda a derecha) coach ejecutivo y oncológico, quien presentó "La magia del foco".

Estos espacios contribuyen al empoderamiento de los colaboradores y al desarrollo de un clima laboral distendido y atento a la coyuntura.





# RESULTADOS DE LA GESTIÓN 2019.



La administración responsable de los recursos favorece al equilibrio entre activos y pasivos. El Banco mantiene el objetivo de preservar su solidez y liquidez y asegurar la transparencia y sostenibilidad de sus operaciones.

La gestión 2019 arrojó los siguientes resultados:

## ECONÓMICO

- \$1.781,5 millones de resultado neto del ejercicio.
- A partir de la estrategia de adquisición de paquetes de productos, se logró aperturar 62.148 nuevas cuentas en pesos.
- Se lanzó el producto Plazo Fijo Web que permitió que personas físicas no clientes constituyeran una inversión a plazo fijo, de forma remota. Durante el período 2019 los certificados ascendieron a un total de \$400 millones de pesos.
- Se logró fidelizar una cartera de más de 900.000 tarjetas habilitadas y activas, incorporando el canal Onboarding "Buhobank", para la autogestión del alta digital como cliente.

## SOCIAL

- 512 organizaciones sociales con las que interactuamos.
- 271.153 personas a las que acompañamos con nuestros programas.
- \$61,4 millones invertidos en la comunidad.
- 45 organizaciones apadrinadas por colaboradores participaron del programa de fortalecimiento a iniciativas solidarias.
- 276 colaboradores voluntarios.

## AMBIENTAL

### GRI 301 Materiales

- Durante el período, se emplearon 105 TN de papel y 3 TN de plástico para producir los principales productos y servicios.
- 3.638 kilos de papel y 26 kilos de plástico, entregados a la Fundación Garrahan.
- El 100% de las compras realizadas durante el período se correspondió a proveedores locales.
- Se destinaron 560 equipos mobiliarios y equipamientos tecnológicos a 38 organizaciones de la sociedad civil dentro del programa "Equipados para dar".



### GRI 302 Energía

Consumo de energía interno (GJ)	Año 2019
<b>A) Consumo de combustible renovable</b>	<b>0 GJ</b>
<b>B) Consumo de combustible no renovable</b>	<b>48413507 GJ</b>
Energía eléctrica	42128928 GJ
Diésel	341342 GJ
Gas natural	5943236 GJ
<b>Consumo energético total dentro de la organización: A+B</b>	<b>48413507 GJ</b>

### GRI 306 Efluentes y residuos

Mitigación del impacto ambiental de los productos y servicios:

- Residuos húmedos con disposición final en CEAMSE: 20.000 kg mensuales (-28% respecto de 2018).
- Residuos reciclables (cartón, plástico, papel): 4.765 kg anuales (-55% respecto de 2018).

### GRI 307 Cumplimiento ambiental

- Durante el período no se han recibido reclamaciones sobre impactos ambientales que debieran ser abordadas y resueltas mediante mecanismos formales de reclamación.

### GRI 308 Evaluación ambiental de los proveedores

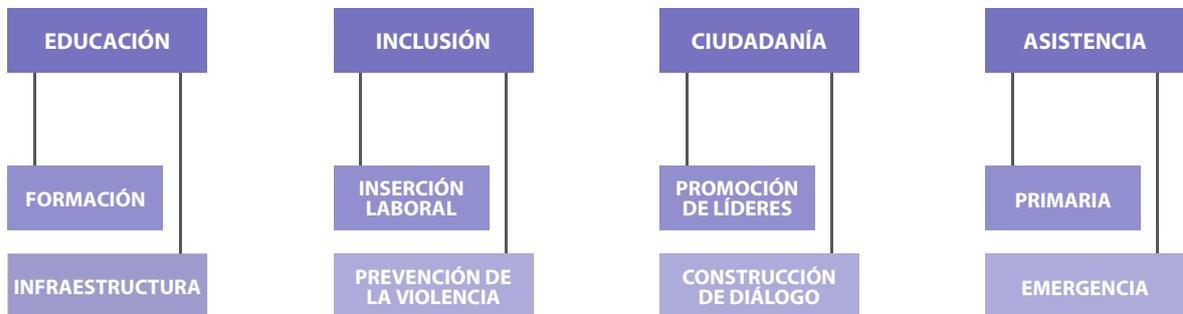
- El 100% de los nuevos proveedores contratados fueron examinados en función de criterios ambientales.



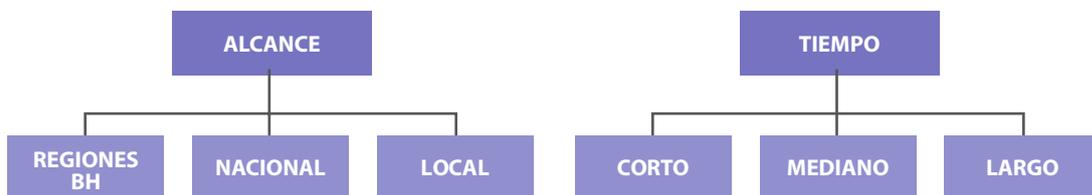
# ÁREAS DE ACCIÓN EN LA COMUNIDAD .

● Para canalizar estratégicamente los aportes a la sociedad, el Comité de Asuntos Sociales definió diferentes áreas de acción, focalizando aquellos espacios y temáticas vinculadas con el negocio y con el contexto nacional. En cada

una de estas áreas se apoyó y se potenció programas y acciones desarrolladas por las mismas organizaciones, que son quienes conocen en profundidad el campo social, para que estos programas tengan un alcance nacional, al igual que nuestro negocio.



## VARIABLES ESTRATÉGICAS



Las 4 áreas de acción desde las cuales se abordó el trabajo fueron:

## EDUCACIÓN

Se promueve una educación inclusiva e integral porque se cree que es clave en una sociedad para el desarrollo de oportunidades futuras de crecimiento. Desde los numerosos abordajes y maneras de contribuir al desarrollo de la educación, en Banco Hipotecario se centró en:

- **Formación:** formación de las personas que integran la comunidad educativa, principalmente docentes y alumnos, a través de la capacitación profesional y el desarrollo de becas escolares.
- **Infraestructura:** mejoramiento edilicio y aporte de recursos para las escuelas del país a través del desarrollo local.

## INCLUSIÓN

La inclusión social es un concepto estrechamente ligado a la equidad. El Banco centra sus acciones para promover la inclusión social de la siguiente manera:

- **Inserción Laboral:** se promueve la integración de personas de entornos vulnerables al trabajo a través del desarrollo de habilidades, herramientas y oficios.
- **Prevención de la violencia:** se defiende la erradicación de toda forma de violencia, abuso y discriminación, mediante el apoyo a organizaciones sociales que realizan actividades de asistencia, capacitación e investigación. También se promueve prácticas dedicadas al abordaje integral y la atención del uso y abuso de drogas, así como también a la formación de agentes multiplicadores en la materia.

## CIUDADANÍA

Desde Banco Hipotecario se apoyan diferentes proyectos que fomentan que las personas se involucren como ciudadanos comprometidos en los procesos de toma de decisiones y, de esta forma, se puedan construir consensos que permitan el desarrollo de una sociedad más justa y equitativa. Se trabaja en temáticas de ciudadanía mediante iniciativas que promuevan:

- **Líderes:** se contribuye a la formación de líderes empresariales, políticos y sociales que apuesten al desarrollo y empoderamiento de sus comunidades para alcanzar un desarrollo sostenible. Promovemos el trabajo solidario de diferentes personas, entre ellas nuestros colaboradores, quienes aportan recursos

(tiempo, capacidades, conocimiento y materiales) para colaborar en organizaciones sociales.

- **Construcción de Diálogo:** se fomenta el encuentro interreligioso, intercultural, social y político como un aporte constructivo hacia aquellas comunidades respetuosas de la diversidad.

## ASISTENCIA DIRECTA

Se realizan aportes directos de recursos económicos y materiales para atender las problemáticas sociales básicas que ponen en riesgo la dignidad humana. Desde el Banco concentra los aportes en asistencia directa considerando:

- **Primaria:** se apoya a organizaciones sociales que trabajan para garantizar condiciones de alimentación, salud y habitacionales dignas en distintas comunidades de nuestro país.
- **Emergencia:** se contribuye en ocasiones puntuales con situaciones que requieren de una atención urgente por causa de un suceso inesperado.
- A las cuatro áreas de acción y sus sub-ejes, se adiciona dos variables estratégicas: tiempo y alcance geográfico.
- **Tiempo:** refiere al apoyo y acompañamiento de las organizaciones y proyectos a lo largo de los años. Esta variable contempla el corto (1 a 3 años), mediano (4 a 7 años) y largo plazo (de 8 años en adelante).
- **Alcance geográfico:** considera la capilaridad de los proyectos de las ONGs directamente en el territorio. El mismo puede ser: regional BH (impacto en un o más región/es donde el Banco está presente a través de sus sucursales, relacionándose con la actividad comunitaria), nacional (abarca todo el territorio nacional) y local (influencia "de base" comunitaria, vecinal o municipal).

Para el Banco el relacionamiento con organizaciones en el mediano plazo y con cobertura regional es altamente ponderado ya que permite accionar en forma específica con cada región según sus necesidades y, a la vez, propone un tiempo justo de participación para que los proyectos puedan seguir adelante de forma independiente. De esta manera, la relación atraviesa un proceso de maduración luego del cual se logra una capacidad instalada para que la organización pueda diversificar sus ingresos.

En la matriz integral de gestión las áreas de acción suman un total de 90 puntos y las variables de tiempo y alcance 10 puntos dando un total de 100 puntos de ponderación. De acuerdo con la agenda social, cada año revisamos y actualizamos los 90 puntos de las áreas de acción



distribuyéndolos entre las mismas sin que finalmente ninguna de ellas obtenga el mismo puntaje.

Una vez actualizada la ponderación, se analizan cada uno de los proyectos y organizaciones sociales con las cuales se trabajó según las áreas de acción definidas y las variables tiempo y alcance con sus correspondientes puntajes. De esta manera, se puede establecer la forma más eficiente para que la inversión social contribuya a alcanzar los objetivos anuales.

La matriz se sustenta, a su vez, en la Política de Responsabilidad Social en la que se formaliza la manera en la que se gestiona la inversión en la comunidad, trascendiendo a las personas que hoy llevan adelante esta tarea.

Durante 2019 los proyectos acompañados económicamente se distribuyeron de forma tal que el 49% estuvo representado por programas sociales estratégicos con ONGs y el 41% por iniciativas solidarias presentadas por colaboradores. El 10% restante fue contemplado como fondo disponible para futuras acciones hacia la comunidad.

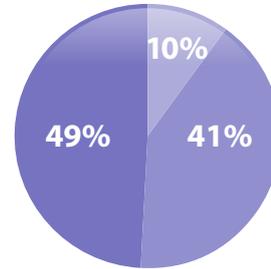
Las organizaciones de la sociedad civil con las que el Banco se vincula expresaron la necesidad de poder llevar a cabo proyectos de corto plazo, poniendo el foco en la calidad de los resultados y no en el impacto a gran escala.

En un contexto tan dinámico y competitivo, es fundamental que las empresas colaboren activamente en proyectos educativos y que fomenten la inclusión, en el sentido amplio del término.

El acceso al trabajo transforma la realidad de las personas y permite construir un futuro más equitativo.

Es el compromiso del Banco estar atentos a las necesidades de la sociedad y acercar posibilidades para el desarrollo de una ciudadanía plena.

#### DISTRIBUCIÓN DE PROGRAMAS SOCIALES 2019



- Programas Sociales con ONGs
- Iniciativas Solidarias de Colaboradores de BH
- Fondos disponibles



# IMPACTO POSITIVO.



## INNOVACIÓN DIGITAL

En el marco del II Forum Nacional de Tecnología, que aborda temáticas sobre el impacto de la inteligencia artificial en el liderazgo empresarial, el Banco recibió el "Premio LIDE Tecnología 2019".

El Grupo de Líderes Empresariales de Argentina (LIDE) distinguió a nuestra organización por la implementación de la arquitectura de aplicaciones y microservicios a escala, que posibilitó el onboarding digital para nuevos clientes, mediante la plataforma [www.buhobank.com.ar](http://www.buhobank.com.ar). Este lanzamiento convirtió al Banco en la primera entidad financiera con un canal 100% online de alta de clientes, con validación biométrica de identidad en línea, y el aval del Registro Nacional de las Personas.

A través de la plataforma Búhobank los nuevos clientes pueden acceder con sus datos personales y una selfie, sin filas ni papeles, a una oferta de productos que incluye tarjetas de crédito y débito, cuentas transaccionales y de inversión, con beneficios exclusivos.

El galardón fue recibido por Julieta Albala, Gerente de Área de Sistemas y Tecnología, quien destacó: "En Banco Hipotecario decidimos iniciar un proceso de innovación digital sobre los servicios utilizados por nuestros canales. El objetivo del proyecto fue modernizar y mejorar la infraestructura de servicios dejando sentadas las bases para orientar el negocio a un modelo de Open Banking"

Mediante la innovación tecnológica y la calidad en nuestros servicios, trabajamos para brindar soluciones integrales que simplifiquen y amenicen las experiencias de nuestros clientes de todo el país cada vez que operan con sus cuentas.





### ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD BYMA

Por primera vez, el Banco integró el Índice de Sustentabilidad que BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos) junto al BID (Banco Interamericano de Desarrollo) y con el aval académico del Earth Institute de Columbia University, rebalancearon a fines de 2019.

El Índice tiene carácter no comercial y evalúa el desempeño de las emisoras con mayor liquidez listadas en BYMA, integrantes del índice Merval de los últimos años,

en los cuatro pilares ESG-D (materia ambiental, social, desarrollo sustentable y gobierno corporativo), en función de la información reportada y de público acceso. La metodología de análisis de los datos está basada en el IndexAmericas y el relevamiento de datos fue realizado por Refinitiv.

Este reconocimiento impulsa a continuar desafiando la operatoria y a detectar oportunidades de mejora en los diferentes procesos que hacen a la sustentabilidad del negocio.



**EMPRESAS QUE INTEGRAN  
EL ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD BYMA 2019**

*El Índice está compuesto por 15 empresas,  
ordenadas alfabéticamente*

- BANCO HIPOTECARIO S.A.**
- BANCO MACRO S.A.**
- BANCO BBVA ARGENTINA S.A.**
- BOLSAS Y MERCADOS ARGENTINOS S.A.**
- CENTRAL PUERTO S.A.**
- EMPRESA DISTRIBUIDORA Y COMERCIALIZADORA DEL NORTE S.A.**
- GRUPO FINANCIERO GALICIA S.A.**
- GRUPO SUPERVIELLE S.A.**
- PAMPA ENERGÍA S.A.**
- SAN MIGUEL S.A.**
- TELECOM ARGENTINA S.A.**
- TERNIUM ARGENTINA S.A.**
- TRANSPORTADORA DE GAS DEL NORTE S.A.**
- TRANSPORTADORA DE GAS DEL SUR S.A.**
- YPF S.A.**

### GESTIÓN MUNICIPAL DEL SUELO URBANO

Tras haber elaborado el “Índice de generación y consolidación de suelo urbano”, las organizaciones de la sociedad civil TECHO y RIL (Red de Innovación Local) diseñaron la muestra de 100 municipios que deberán responder la autoevaluación. Ésta indaga sobre las dimensiones: visión de ciudad, estrategias, instrumentos e información, con la finalidad de generar y visibilizar datos relevantes sobre la gestión municipal para desarrollar ciudades sustentables e integradas.

Este proyecto ideado por el Banco colabora con el fortalecimiento institucional de nuestra organización, honrando su histórica misión social y empoderando a las comunidades locales en la gestión integral del suelo urbano.

Para diciembre de 2019, 72 municipios respondieron el relevamiento al 100%, siendo la dimensión “instrumentos” la que arrojó menor puntaje, en comparación con

las otras. En líneas generales, la mitad de los municipios declara disponer del catastro digitalizado; un cuarto de los municipios cuenta con un programa de lotes con servicios; casi el 70% cuenta con alguna normativa que reglamente el uso y subdivisión del suelo; solo 39 municipios cuentan con un plan urbano actualizado en los últimos 10 años.

Durante el 2020 se espera verificar en territorio las respuestas relevadas de una muestra representativa de municipios para identificar aquellos que presenten oportunidades de mejora en su gestión y los que cuenten con buenas prácticas ya implementadas en esta materia.

Este proyecto impulsa a participar al Banco activamente en procesos que permiten el desarrollo urbano con mayor integración social y equidad, mayor sostenibilidad ambiental y transparencia en la gestión municipal, con el objetivo de colaborar en la implementación de políticas públicas superadoras.



### VOLUNTARIADO CORPORATIVO (VIVIENDA DIGNA)

Durante el mes de diciembre, voluntarios de Casa Central del Banco visitaron el proyecto Suelo Firme de la ONG Vivienda Digna y pintaron dos casas del predio. Este tipo de acciones fortalece el relacionamiento con la cadena de valor y colabora con el sostenimiento del espíritu solidario dentro de la organización.

El voluntariado corporativo es un verdadero pilar para la cultura organizacional. Esta acción solidaria es un ejemplo de cómo el empoderamiento de los colaboradores genera un impacto positivo dentro y fuera del Banco.



### PROGRAMA UNIDOS PARA DAR

Este Programa reúne a todos los colaboradores de Casa Central y la Red de Sucursales y permite afianzar vínculos con organizaciones sociales propias a su mundo referencial. Representa una oportunidad para desarrollar el espíritu solidario dentro de la organización y continuar fortaleciendo el carácter federal de nuestro negocio.

El enorme potencial de este programa empodera a los colaboradores y promueve la capilaridad del compromiso institucional en todo el país, alcanzando localidades alejadas de las ciudades capitales y articulando acciones solidarias con organizaciones de base territorial.

Gracias a este programa el Banco procura acompañar a quienes viven en situaciones de precariedad, tanto

económica como social. Es así como en el marco del comienzo de clases, donamos útiles y materiales escolares a instituciones educativas y a diferentes organizaciones sociales de todo el país, en Pascuas y Navidad distribuímos alimentos no perecederos y, antes del comienzo del invierno, brindamos abrigo y alimento.

Asimismo, se colabora con entidades que trabajan para garantizar condiciones de alimentación, salud y habitacionales dignas a niños, jóvenes, ancianos y grupos familiares. Esta interacción potencia el área "Asistencia Directa" y le otorga coherencia al Programa Unidos para Dar.

Durante 2019, la edición Navidad contó con la participación de todas las sucursales del país. En sus 4 ediciones, el Programa Unidos para Dar representó una inversión total anual de \$7.3 millones de pesos.

UNIDOS PARA DAR	INICIO DE CLASES	PASCUAS	INVIERNO	NAVIDAD
Sucursales participantes	58	48	48	62
Organizaciones beneficiadas	179	149	146	132
Beneficiarios	4200	68160	17972	78240



Inicio de Clases – Vientos Limpios – Barracas.

Navidad – Grupo Scout San Ignacio de Loyola – Buenos Aires

Pascuas – Escuela Especial N° 1 Clotilde de Fernández Ramos – Misiones



Durante 2019, el equipo de voluntarios ascendió a 276 colaboradores activos, de los cuales 43 presentaron sus iniciativas solidarias para que el Banco acompañe económicamente a las ONGs que apadrinan. Los 233 restantes, es decir, el 84% del voluntariado, solamente participa en el Programa Unidos para Dar. El rol estratégico de este programa colabora con el fortalecimiento del carácter federal del Banco y permite que con una baja inversión económica (12% del presupuesto anual) se genere un alto impacto en el relacionamiento con diferentes organizaciones sociales.

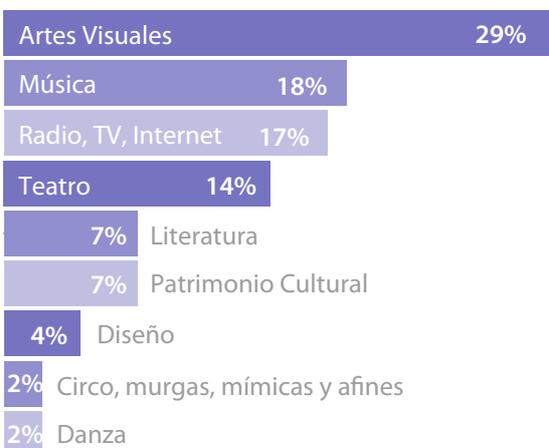
### LEY DE MECENAZGO

En el mes de octubre se reglamentó la Ley de Participación Cultural N° 6026 que reemplazó la anterior Ley de Mecenazgo. A través de esta implementación, el Ministerio de Cultura de la Ciudad de Buenos Aires convoca a las empresas a ocupar un rol más activo como promotores de la cultura.

Tras 8 años de acompañamiento sostenido a diversas iniciativas de preservación del patrimonio cultural y de difusión de proyectos de nuevas generaciones de artistas, el Banco fue distinguido en un encuentro celebrado el 16 de octubre en el Museo Fernández Blanco.

Durante el año 2019, destinamos más de \$28 millones de pesos sobre 86 proyectos. El presente cuadro, detalla cómo se distribuyeron dichos trabajos, por disciplina artística.

Por decisión del Comité de Asuntos Sociales, a partir de la reglamentación de la nueva Ley, el Banco asumirá la figura de patrocinador, reafirmando así su compromiso institucional con el patrimonio cultural.



### LA NOCHE DE LOS MUSEOS

Por cuarto año consecutivo, el sábado 2 de noviembre, el Banco volvió a abrir las puertas de su emblemática Casa Matriz en la "Noche de los Museos", organizada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En esta edición, fueron más de 6000 personas las que recorrieron nuestras instalaciones.

La primera etapa del recorrido estuvo dedicada a presentar la historia de la entidad. Los visitantes pudieron contemplar una muestra fotográfica, objetos históricos representativos de las distintas etapas del Banco y una exposición de medallas conmemorativas. En la segunda etapa se expusieron planos originales, fotografías y una maqueta perteneciente a la Fundación Testa. También se brindaron charlas técnicas y se proyectaron audiovisuales alusivos a la imponente obra del arquitecto Clorindo Testa.

El armado integral del evento estuvo a cargo del área de Prensa del Banco y contó con la participación de las áreas de soporte técnico, mantenimiento, publicidad, compras, dictámenes y contratos, arquitectura y diseño, infraestructura y administración de activos, desarrollo organizacional y seguridad.



# ESTRATEGIA DE SUSTENTABILIDAD PARA EL 2020.



Continuar con el proceso de transformación del modelo de atención, será uno de los principales desafíos para el año 2020, focalizando en la innovación tecnológica y en la calidad de los servicios del Banco.

El Banco Hipotecario es una de las instituciones más tradicionales del sistema financiero argentino y como actores activos de la banca universal buscamos contribuir al desarrollo social.

Construimos vínculos duraderos con individuos, familias y organizaciones sociales, atendiendo al contexto macroeconómico, relevando necesidades y facilitando recursos, productos y servicios.

Durante 2020, se destinarán entre un 3% y un 5% de las utilidades netas del Banco a proyectos sociales, focalizando aquellos especializados en educación e inclusión. Contribuiremos en la implementación de programas que acerquen herramientas para impulsar la empleabilidad en todo el territorio nacional.

El Programa Unidos para Dar continuará desarrollándose a lo largo de todo el año, acercando materiales a organizaciones de la sociedad civil de todo el país y empoderando a nuestros colaboradores en su relacionamiento con éstas. De esta manera, el voluntariado interno se constituye en un pilar fundamental de la cultura organizacional.

Se continuará acompañando proyectos dedicados a la capacitación profesional, al desarrollo de becas escolares para docentes y alumnos y al mejoramiento de infraestructura de diversas escuelas del país. Asimismo, seguiremos colaborando con aquellas ONGs focalizadas en la inclusión social, mediante programas de inserción laboral y con las que garanticen condiciones de alimentación, salud y habitacionales dignas.

Se implementará la última etapa del ranking de la gestión municipal del suelo urbano, a partir de la cual TECHO y RIL concretarán el relevamiento territorial y, en base a la información obtenida, se reconocerán buenas prácticas y se promoverá la implementación de mejoras en la gestión de algunos municipios.

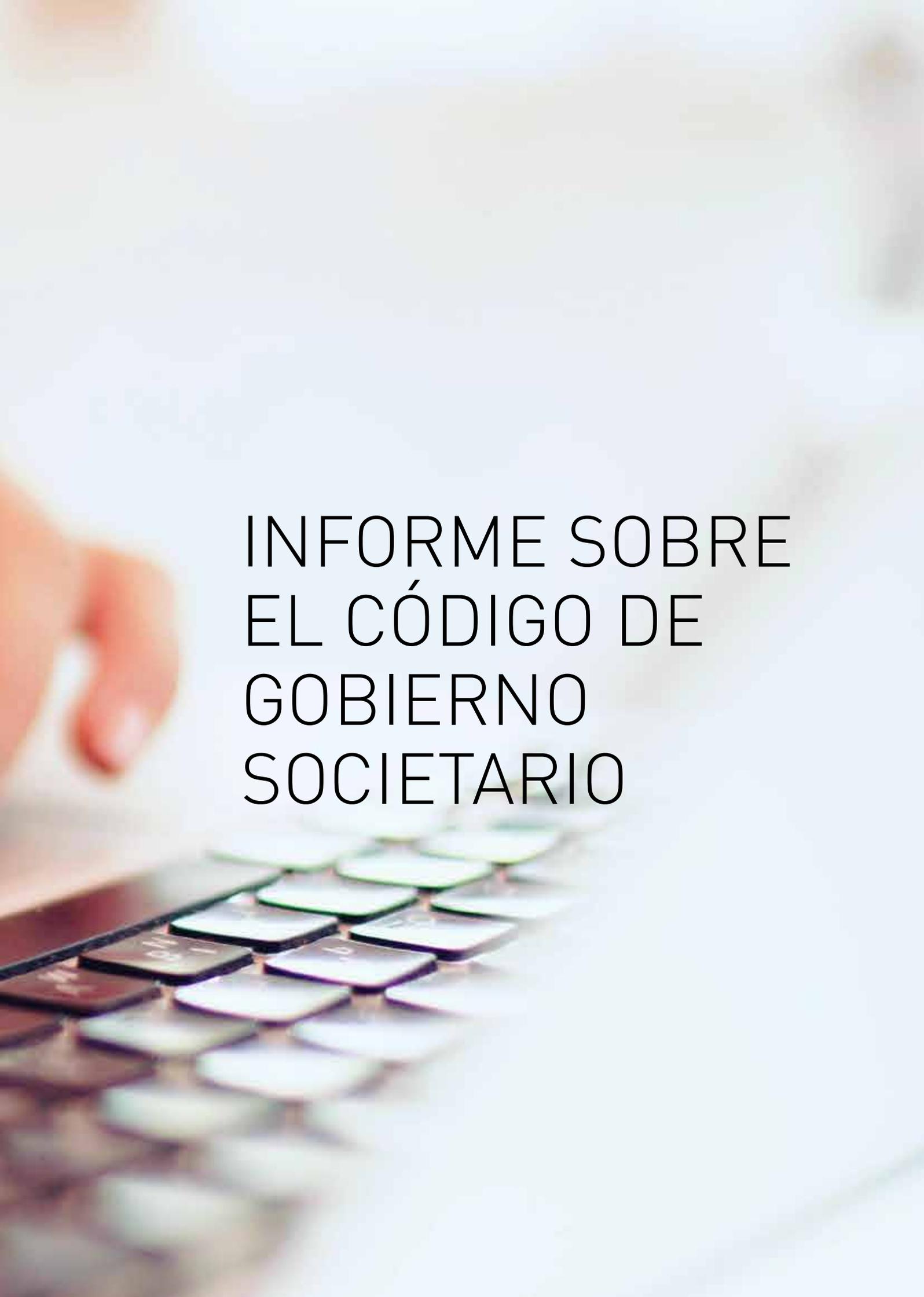
Se planificará una nueva visita a ONGs por parte de la Alta Gerencia del Banco, para continuar acercando diversas realidades sociales a nuestro Management, quienes estarán en contacto directo con las autoridades de las organizaciones y con los beneficiarios de cada proyecto.

Siendo coherentes con la implementación de procesos de mejora continua, se evaluarán propuestas de actualización de los sistemas de análisis de riesgo para incorporar mediciones de impacto socio ambientales.

En vistas a la redacción de un Reporte Unificado, con posterioridad a la publicación de esta Memoria Integrada, se presentará el Reporte de Sustentabilidad en la web del Banco, de acuerdo con los estándares internacionales del Global Reporting Initiative (GRI) y a la identificación de acciones que colaboren con la implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

*(Complementariamente, se publicará el Informe de Sustentabilidad 2019, atendiendo las directrices de los estándares internacionales del Global Reporting Initiative -GRI-, dando cuenta de los impactos económicos, ambientales y sociales de la gestión 2019 del Banco Hipotecario SA. Asimismo, en dicho documento se incluirá el análisis del grado de contribución de la entidad en la Agenda mundial de Desarrollo Sostenible impulsada por Naciones Unidas -ODS-).*



A close-up, shallow depth-of-field photograph of a hand typing on a laptop keyboard. The keys are dark with light-colored characters, and the background is a bright, out-of-focus white surface. The text is centered over the image.

INFORME SOBRE  
EL CÓDIGO DE  
GOBIERNO  
SOCIETARIO



El presente informe sigue los lineamientos de la normativa dictada por la CNV en materia de buenas prácticas de gobierno societario, según los cuales resulta adecuado que los administradores produzcan informaciones vinculadas

específicamente con la gestión del Directorio en beneficio de la masa de accionistas y del mercado en general.

De conformidad con lo requerido por el mencionado organismo, en cada uno de los conceptos que se describen a continuación, se expone un comentario:

## A. LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO.

### PRINCIPIOS

**i.** La compañía debe ser liderada por un directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. el directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus accionistas.

**ii.** El directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. en su actuación, el directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.

**iii.** El directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. el directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.

**iv.** El directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.

**v.** El directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

#### 1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.

El Banco Hipotecario y sus empresas subsidiarias a través de sus Códigos de Ética y de Conducta formalizan, comunican y exteriorizan a la comunidad de negocios y a los terceros interesados, los principios y lineamientos de cultura y valores corporativos sobre los cuales se deben desempeñar y obrar los integrantes de este Banco y sus empresas subsidiarias.

Por medio de sus Comités de Ética de Directores y de Personal que instrumenta el Código de Ética y a través de sus integrantes, se promueve, monitorea y se hacen

cumplir los principios y lineamientos enunciados en el mencionado Código. Los principios se enuncian en los títulos: (1) Trato de los empleados del BHSA y de los solicitantes de empleo; (2) La seguridad en el trabajo; (3) Sistema de sanciones; Integrantes del Banco con capacidades diferentes; (4) Normas de ética fundamentales: (a) Honestidad, (b) Conflicto de intereses, (c) Relaciones Comerciales, (d) Prácticas comerciales, leyes y otros reglamentos comerciales, (e) Transacciones internacionales, (f) Regalos, obsequios y atenciones, (g) Actividades de representación, (h) Contribuciones políticas, (i) Compraventa de valores, (j) Aspectos regulatorios, y (k) Utilización de las herramientas de trabajo -informáticas y de comunicación-.



**2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.**

El Directorio del Banco anualmente instrumenta y aprueba su "Plan de Negocios y Proyecciones", para cumplir con el plan estratégico sobre el cual éste debe desenvolverse.

El mismo a su vez, se pone a disposición en forma confidencial al Banco Central. La preparación y presentación al BCRA contempla los siguientes apartados: (I) Plan de Negocio; (II) Proyecciones; (III) Supuestos macroeconómicos; (IV) Pruebas de estrés y (V) Informe de autoevaluación del capital (IAC).

El mencionado plan queda bajo implementación operativa de sus líneas gerenciales y el monitoreo de su cumplimiento queda en cabeza del Directorio a través de los indicadores que se presentan mensualmente en el tablero de control.

Por otra parte, el punto P.1.e del Código de Gobierno Societario establece que uno de los principales ejes de la supervisión y la coordinación de las subsidiarias está compuesto por un plan de negocios y presupuesto, donde cada subsidiaria deberá confeccionar en forma anual el plan y presupuesto a ejecutar al año siguiente, ambos deberán ser confeccionados respetando los lineamientos generales establecidos por el Banco Hipotecario.

**3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.**

El Directorio por sí, a través de la información que le someten a consideración en sus reuniones o por medio de los diferentes Comités y principalmente a través del control que realiza el Comité de Auditoría genera en el Banco y en sus subsidiarias un adecuado ambiente de control interno.

Los Comités de Directorio que llevan a cabo la mencionadas tareas son: (1) Ejecutivo (2) de Auditoría, (3) de Control y Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, (4) de Tecnología Informática, (5) de Créditos, (6) de Gestión de Riesgos, (7) de Gobierno Societario, (8) Financiero, (9) de Asuntos Sociales e Institucionales, (10) de Incentivos al Personal, (11) de Ética de Directores, (12) de Ética de Personal, y (13) de Protección de los Usuarios de Servicios Financieros (PUSF). Cada Comité cuenta con un reglamento de funcionamiento.

En los mencionados Comités los gerentes a cargo y especialistas en cada una de las materias que participan someten a consideración de los directores nombrados, los diferentes temas y sobre la base de los antecedentes de cada uno de ellos y junto a sus deliberaciones los directores adoptan las resoluciones por mayoría de votos de los miembros presentes.

Cabe indicar que los gerentes y especialistas convocados o invitados a dichos Comités cuentan con voz pero no con voto.

**4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.**

El diseño de la estructura organizativa de la Sociedad es efectuado por el Comité Ejecutivo tal lo definido por el Estatuto de la Sociedad. Cabe indicar que dicho Comité le reporta al Directorio y a su vez está conformado por directores de la Clase D.

Las prácticas de Gobierno Societario se encuentran formalizadas en Código de Gobierno Societario y la gestión del cumplimiento de las mismas está a cargo del Comité de Gobierno Societario.

**5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.**

Los directores dedican el tiempo necesario y suficiente para la preparación de sus reuniones tanto del propio cuerpo como de los Comités en los que participan. Durante el año los mismos reciben capacitaciones a los fines de mantenerse actualizado sobre los temas de mayor relevancia y vinculados con la industria.

Las reglas de funcionamiento del Directorio y sus Comités se exteriorizan en forma clara en el Código de Gobierno Societario y en el Anexo "Reglamento de Funcionamiento de Comités".

Dicho documento con las mencionadas reglas es expuesto en la web institucional, la web de la CNV y en la intranet del propio Banco.



## B. LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA.

### PRINCIPIOS

**Vi.** El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.

**Vii.** El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.

**Viii.** El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

**6. El presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que éstos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.**

El presidente del Directorio con asistencia de la Secretaría General del Banco prepara el orden del día y hace llegar el material a todos sus miembros. Cabe indicar que dada la participación mayoritaria que detenta el Estado Nacional en el capital social del Banco, la Entidad se encuentra alcanzada por el Decreto 1278/2012 y la Resolución 191-E/2017 del Ministerio de Finanzas que establece la metodología para asegurar que la información a ser considerada en las reuniones de los órganos societarios (Asambleas, Directorios, Comité Ejecutivo y Comité de Auditoría) esté disponible en forma inmediata ante la Secretaría de Servicios Financieros del Ministerio de Finanzas. El envío de información anticipada es requerido para que su Accionista Estado Nacional instruya adecuadamente a sus directores, para que participen y voten en la reunión del cuerpo que corresponda.

**7. El presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.**

El presidente del Directorio, en este caso con asistencia de la Gerencia de Cumplimiento Normativo que integra la Gerencia de Área Legal del Banco lleva adelante anualmente el proceso de autoevaluación del Directorio, tal lo descrito en el Código de Gobierno Societario en el punto H.9. "Evaluación de Desempeño".

Dicho proceso cuenta con dos niveles de evaluaciones, uno global y otro individual. El global: lo llevan adelante los directores a través de respuestas a preguntas realizadas a los miembros sobre el funcionamiento del órgano de administración, y el individual: cada director da su punto de vista y califica las diferentes temáticas que responden al funcionamiento del cuerpo colegiado.

**8. El presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.**

Anualmente el presidente juntamente con la Gerencia de Área Legal (Gerencia de Cumplimiento Normativo y Secretaría General del Directorio), organizan la asistencia de los Directores a conferencias y disertaciones de economistas y de especialistas en actividades bancarias, mediante el desarrollo de programas de entrenamiento que se realizan tanto en forma interna como externa, a los fines que se mantengan actualizados sobre temas de la industria y así a través de las mencionadas actividades de capacitación les den elementos de conocimiento para cumplir adecuadamente con sus funciones.

Asimismo, en cada reglamento de Comité que integran los directores se menciona que los mismos deben capacitarse en los temas relacionados con las funciones del cada Comité y capacitarse en el conocimiento del Banco y sus negocios.



Las capacitaciones recibidas durante el presente año fueron sobre los siguientes temas: Normas Internacionales Financieras de Contabilidad y Ajuste de Inflación de Estados Financieros.

### **9. La Secretaría Corporativa apoya al presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.**

El Código de Gobierno Societario en su punto H.13 "Secretaría General del Directorio" conforma un cuerpo de asistencia al presidente de la Entidad en la administración efectiva de la comunicación de los diferentes

temas a deliberar o de intereses del Banco con y entre los Accionistas; directores y gerentes.

### **10. El presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.**

El Código de Gobierno Societario en su punto H.12 "Funciones del presidente del Directorio" se establece que el presidente es el responsable por la sucesión del gerente general y vela por que el Directorio en su totalidad esté involucrado con dicho proceso.

## **C. COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO.**

### **PRINCIPIOS**

**ix.** El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.

**X.** El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

### **11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.**

La estructura de capital y la representación de los Accionistas en el Directorio se encuentra conforme a lo estipulado en la Ley 24.855 de Privatización del Banco Hipotecario, sobre esa base, los Accionistas no han establecido formalmente una política sobre el porcentaje mínimo de Directores Independientes que deben conformar el Directorio del Banco y por otra parte, el Directorio no puede asegurar un trato igualitario en la difusión de las cualidades de independencia de cada propuesta de designación, atento que su composición la integran Directores elegidos por el sector público y por el sector privado, en este último caso, supeditado a la aprobación del BCRA.

El Código de Gobierno Societario considera conveniente la designación de algunos Directores Independientes y su participación en determinados Comités del Directorio. Atento a la normativa del BCRA, debe priorizarse la cobertura de al menos dos tercios de la totalidad de ellos con directores que cuenten con experiencia previa en la actividad financiera. No pudiendo asumir el cargo los mismos hasta tanto lo autorice el BCRA excepto los directores elegidos por el Estado que puedan desempeñarse "en comisión".

En el punto H.3 del mencionado Código se revelan los requisitos que debe cumplir un director para considerarse independiente en el Banco.

Cabe indicar que los directores que representan los derechos del Estado Nacional (dos por la Clase A y uno por la Clase C), mantienen siempre la condición de director independiente según lo indicado en el artículo 13 de la Sección III del Capítulo III del Libro de Emisoras.

Actualmente dos (2) directores sobre los 13 miembros totales del Directorio son Independientes.

### **12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.**

El Banco no cuenta con un Comité de Nominaciones que busque contar con los niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía en el marco de sucesión, atento a que el Directorio de la Sociedad de conformidad con la Ley de Privatización del BHN (Ley 24.855) y el Estatuto Social establece que la elección de sus integrantes se efectúa por asambleas especiales de clases de acciones. No resultando factible la constitución de un Comité de Nominaciones bajo las características y con las funciones que contempla la recomendación de la Comisión Nacional de Valores.

No obstante, a través de los nombramientos que formalmente realizan los Accionistas en las reuniones de Clases de Acciones A, B, C y D en sus Asambleas



individuales buscan cumplir con los niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía en el marco de sucesión.

**13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las**

**recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.**

No aplicable. Ver respuesta en el punto 12 anterior.

**14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros electos.**

No aplicable. Ver respuesta en el punto 12 anterior.

## D. REMUNERACIÓN.

### PRINCIPIOS

**XI.** El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia – liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

**15. La compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.**

El Banco cuenta con un Comité de Incentivos al Personal de acuerdo con lo establecido por el BCRA en la Com. "A" 5201 y Com. "A" 5218, que tendrá como objetivo principal vigilar el sistema de incentivos y para lo cual tiene, entre otras, las siguientes responsabilidades: (i) establecer políticas y prácticas para incentivar económicamente al personal para la gestión de los riesgos, el capital y la liquidez, (ii) establecer que la política para incentivar económicamente al personal se ajuste a los lineamientos previstos en la normativa y legislación vigente en la materia y (iii) establecer que los incentivos económicos a los miembros de la organización: (a) se vinculen con la contribución individual y de cada unidad de negocio al desempeño de la Sociedad, (b) se fijen en línea con los objetivos de los accionistas de la Sociedad y (c) sean sensibles al horizonte temporal de los riesgos y (iv) promover y coordinar la evaluación anual del sistema de incentivos económicos al personal, realizada por un área independiente de la Sociedad o un organismo externo.

El mencionado Comité si bien no cumple con la totalidad de las condiciones requeridas por el Comité de Remuneraciones según la norma de la Comisión Nacional de Valores, (entre ella conformación) su intención es que busca el principio de controlar y/o vigilar el diseño del sistema de incentivos económicos al personal, el cual tome en cuenta los riesgos que el mismo asume en nombre de la Entidad, considerando tanto los riesgos futuros como aquellos ya asumidos y ajuste los incentivos por todos los riesgos, incluyendo aquellos de difícil medición, como los riesgos de liquidez y de reputación y el costo del capital.

**16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.**

El Directorio a través de Comité de Incentivos al Personal, dado que no cuenta con un Comité de Remuneraciones, establece la política de evaluación de los gerentes de primera línea (incluido el Gerente General), la cual se realiza formalmente una vez al año junto con el proceso de calificaciones que tienen todos los colaboradores del Banco y a su vez sobre los mismos, se mantiene una política de feed-back permanente.

Asimismo, en materia de remuneraciones al Directorio, el artículo 14 del Estatuto Social establece lo siguiente: (a) miembros no ejecutivos: las funciones de los miembros no ejecutivos del Directorio serán remuneradas según lo resuelva anualmente la asamblea general ordinaria en forma global y se repartirá entre ellos en forma igualitaria y entre sus suplentes en proporción al tiempo que reemplazaron en forma definitiva a los titulares. la asamblea general ordinaria autorizará los montos que podrán pagarse a cuenta de dichos honorarios durante el ejercicio en curso, sujeto a ratificación por la asamblea que considere dicho ejercicio; (b) miembros ejecutivos: el Presidente y demás Directores de la sociedad que cumplan funciones gerenciales, técnico-administrativas o comisiones especiales, recibirán una remuneración por dichas funciones o comisiones de nivel acorde con el vigente en el mercado, que será fijada por el Directorio, con abstención de los nombrados y estarán sujetas a la ratificación de la asamblea; (c) miembros del Comité Ejecutivo: los Directores integrantes del Comité Ejecutivo que desempeñen las tareas previstas por el artículo 19 del estatuto social percibirán un componente retributivo equivalente a la suma que resulte de deducir del monto máximo previsto en el punto (d) siguiente, los honorarios de los Directores no ejecutivos y las remuneraciones para el Presidente y Directores con funciones específicas aprobadas por la asamblea general ordinaria para el mismo ejercicio. el importe de esta retribución



bonificatoria será distribuido entre sus miembros según lo resuelva el propio Comité Ejecutivo; (d) monto máximo: el monto total de las remuneraciones de los Directores fijado o aprobado por aplicación de lo dispuesto en los puntos (a), (b) y (c) precedentes, se limitará al 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 15%

de las ganancias computables según lo establecido en el estatuto del Banco; (e) utilidades insuficientes: en el caso de inexistencia de ganancias en un ejercicio, o que éstas hayan sido reducidas para atender el pago de las remuneraciones contempladas en los puntos (a), (b) y (c) precedentes e imponga la necesidad de exceder los límites fijados en el punto (d) anterior y/o los establecidos en el artículo 261 de la ley 19.550, sólo podrán hacerse efectivas si fueren expresamente acordadas por la asamblea general ordinaria.

## E. AMBIENTE DE CONTROL.

### PRINCIPIOS

**XII.** El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.

**XIII.** El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.

**XVI.** El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.

**XV.** El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.

**XVI.** El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

### **17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.**

El Directorio tiene establecido que trimestralmente se le presenten al propio Cuerpo Colegiado o sus Comités los reportes de los análisis de la ejecución y cumplimiento de las variables de apetito de riesgo y supervisa el presupuesto de gastos analizando los desvíos existentes entre el gasto real y el presupuesto (montos y porcentaje por diferentes centros de costos y partidas presupuestarias).

Con igual periodicidad se controla y analiza el cumplimiento de las metas comerciales, avance de inversiones y performance de los diferentes productos (generación de ingresos e impacto en resultados) y anualmente se determina el grado de cumplimiento de los objetivos definidos.

Por otra parte, se confecciona periódicamente un tablero de control que apunta a monitorear la situación del

Banco en relación con diferentes ambientes de control, tales como el negocio, los clientes, los colaboradores y la organizacional.

La información antes mencionada más los trabajos de benchmark, cálculos de market share, análisis de rentabilidad por unidad de negocios, rentabilidad por productos y por sucursales, seguimiento diario de originación de préstamos y captación de depósitos, se presenta con periodicidad desde diaria hasta mensual a la alta gerencia en las diferentes reuniones de staff de gerencia general y comisiones para el manejo del Banco.

Asimismo, y en línea con la Com. "A" 5398 sus modificatorias y/o complementarias el Banco ha diseñado y conformado un Comité de Gestión de Riesgos integrado por directores y gerentes especialistas en la materia. En dicho seno se realizan las presentaciones de los análisis de riesgo con la finalidad de evaluar adecuadamente los escenarios futuros posibles para el manejo del Banco, se trabaja con pruebas de estrés, donde fundamentalmente se analiza el impacto en los resultados de la Entidad ante cambios en las principales variables financieras de mercado.

Con posterioridad a su tratamiento y resolución en dicho



Comité, se pasa a consideración del Directorio del Banco lo resuelto.

Por último, el Código de Gobierno Societario en sus puntos H.7.b. y J.2.a. señala que dentro de las responsabilidades de los directores, el gerente general y la alta gerencia se encuentra la administración de los diferentes riesgos de la actividad bancaria, en la cual está inmerso el Banco Hipotecario. La política relacionada con la gestión de riesgos define a la “gestión integral de riesgos” como un proceso efectuado por el Directorio, la Alta Gerencia y todo el personal de la Entidad, que se aplica en el establecimiento de la estrategia necesaria a identificar eventos potenciales que pueden afectarla y administrar dichos riesgos de acuerdo con el nivel de tolerancia fijado, de modo de proveer seguridad razonable en cuanto al logro de los objetivos de la Organización. Esta política establece también el marco de gestión integral de riesgos que incluye la fijación de políticas, estructuras organizativas y procedimientos específicos (incluidos la aplicación de testeos de controles, pruebas de tensión, indicadores de tolerancia al riesgo, mapas de riesgo, programa de productos, etc.) respecto de cada uno de los riesgos individuales identificados.

Por otro lado, el Banco cuenta con estrategias de gestión de riesgo, aprobada por el Directorio que incluye la definición de límites o niveles de tolerancia para cada uno de los principales riesgos a los que la entidad de encuentra expuesta. Estos límites se revisan, como mínimo, en forma anual como parte del proceso de elaboración del Plan de Negocios que debe elevarse para la aprobación del Directorio de la Entidad.

**18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.**

El Directorio del Banco para cumplir con lo mencionado en el punto N.4. del Código de Gobierno Societario define que el auditor interno responsable máximo del grupo dependerá funcionalmente del Directorio y cuando su función no se encuentre cubierta por un Director, con el fin de propender a una adecuada independencia de criterio, dicha función deberá ser ejercida por personal en relación de dependencia con la Sociedad y de independencia con las restantes áreas que conforman la estructura organizativa de la Sociedad, desarrollando su trabajo con objetividad e imparcialidad en la formulación de los juicios incluidos en sus planes e informes.

Anualmente el auditor debe presentar su planificación de tareas y personal basado en los riesgos a que esté expuesto el Banco y como consecuencia de la planificación y del trabajo realizado para evaluar el control interno, la auditoría interna elaborará informes por cada ciclo

relevante evaluado según las modalidades que se estimen convenientes y que podrán reflejar aspectos parciales de la tarea de control. Los informes deberán contener una descripción del alcance de las tareas realizadas, las deficiencias observadas, sus efectos sobre la estructura de control de la Sociedad o la información contable, en su caso, así como las recomendaciones para subsanarlas.

Cabe indicar que, la función de Auditoría se desarrolla en el marco de las normas dictadas por el BCRA que siguió los lineamientos de las buenas prácticas internacionales, principalmente el marco conceptual de COSO—Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission—. Asimismo el Manual de Prácticas Operativas de Auditoría Interna, con el cual se trabaja, fue concebido basándose en las prácticas profesionales de auditoría interna emitidas por el Institute of Internal Auditors que contempla criterios de independencia del Auditor y planificación anual considerando las siguientes categorías (a) objetivos estratégicos, (b) efectividad y eficiencia de las operaciones, (c) confiabilidad de la información, y (d) cumplimiento de las leyes y normas aplicables y los componentes del control interno: (a) Ambiente interno, (b) Evaluación de riesgos, (c) Actividades de control, (d) Información y Comunicación y (e) Monitoreo.

**19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.**

En el Código de Gobierno Societario en el punto N.4.a “Independencia” del Auditor Interno se indica que: (a) la objetividad debe consistir en una actuación fundada en la realidad de los hechos y demás circunstancias vinculadas a los mismos (actos, situaciones, evidencias, irrestricto acceso a los sectores y a la información), que le permitan mantener sobre bases sólidas sus juicios y opiniones, sin deformaciones por subordinación a condiciones particulares. Resulta indispensable que el auditor mantenga y demuestre una actitud objetiva e independiente respecto de los auditados, y que a su vez así sea considerado por los terceros. Tal independencia de criterio por parte del Auditor Interno debe ser una actitud mental caracterizada por la existencia de un elevado sentido ético, manifestado por una conducta respetuosa hacia la expresión de la verdad y consciente de la responsabilidad hacia la comunidad que entraña la tarea del control Societario, (b) debe considerar si existen injerencias o impedimentos, internos o externos, que afecten su actitud y convicción para proceder a la ejecución de su labor en forma objetiva e imparcial, sin dar lugar a cuestionamientos de su juicio independiente en el cumplimiento de sus funciones y (c) la honestidad intelectual que implica la objetividad sólo se puede reforzar sobre la base de condiciones que permitan reconocer en el auditor interno dicha actitud mental. En todo momento éste y su equipo deben evitar colocarse



en situaciones donde se sienta incapaz de emitir juicios profesionales objetivos. Además, en dicho punto, se citan los impedimentos internos o personales, que pueden determinar prejuicios o conflictos de intereses reales o potenciales en la función de Auditoría Interna.

Adicionalmente, el desempeño de la función de Auditor Interno no debe encontrarse alcanzada por las prohibiciones e incompatibilidades establecidas en el artículo 264 de la Ley 19.550 y el artículo 10 de la Ley 21.526; por otra parte, debe contar con la experiencia previa y comprobable en la materia. Mientras el Estado Nacional mantenga la mayoría en el capital social, la persona a cargo deberá cumplir con los requisitos que se detallan en el Decreto 971/1993, y en la Resolución 17/2006 de la Sindicatura General de la Nación.

**20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.**

El Banco cuenta con un Comité de Auditoría y en el Código de Gobierno Societario en el Anexo D se detallan los reglamentos de funcionamiento de los Comités que dependen del Directorio, entre ellos se enuncia el reglamento de funcionamiento del Comité de Auditoría.

Los directores miembros del Comité son independientes en los términos del artículo 13 de la Sección III del Capítulo III del Libro de Emisora y cabe indicar que en su conformación no se incluye al gerente general.

**21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.**

El Directorio en el Código de Gobierno Societario punto N.3 "Auditoría Externa" en sus acápite a) y b) estableció la política aplicable a los Auditores Externos a los fines de cumplir con los requisitos para el ejercicio de la función, rotación y régimen de contratación del Auditor Externo.

## F. ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO.

### PRINCIPIOS

**XVII.** El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.

**XVIII.** El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

**22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.**

El Banco cuenta con un Código de Ética y Código de Conducta, que se encuentra publicado en la web del Banco (interna y externa) y en Autopista de Información Financiera de la CNV.

La Entidad ha asumido el compromiso de llevar a cabo su actividad empresarial y social respetando las más altas normas de ética, trabajando con eficiencia, calidad, empeño y transparencia. En dicho Código se considera relevante que cada integrante del Banco Hipotecario comprenda la responsabilidad que le corresponde en el cumplimiento de las normas y valores éticos a los que el Banco adhiere.

El Código de Ética resume las pautas generales que

deben regir la conducta del Banco y de todos sus integrantes en el cumplimiento de sus funciones y en sus relaciones comerciales y profesionales. Cabe indicar que ninguna persona, sin importar la función o el cargo jerárquico que posea dentro del Banco, tiene autoridad para hacer excepciones al Código de Ética.

Los lineamientos fundamentales y principales de la norma de ética son: (a) Honestidad, (b) Conflicto de intereses, (c) Relaciones Comerciales, (d) Prácticas comerciales, leyes y otros reglamentos comerciales, (e) Transacciones internacionales, (f) Relaciones con clientes, proveedores, vendedores, agentes, funcionarios públicos y entidades gubernamentales, (g) Actividades de representación, (h) Contribuciones políticas e (i) Compraventa de valores.

Los mencionados códigos son aceptados y suscriptos por la totalidad de los directores, gerentes y los demás colaboradores en el momento de su ingreso al Banco. A su vez, la totalidad de los colaboradores de la Entidad puede acceder al texto del Código publicado en la



página principal de la intranet de la Sociedad y periódicamente se reconfirma el proceso de conocimiento por parte de todos los miembros del Banco.

**23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.**

Periódicamente el Banco realiza algunos procesos de capacitación vía procedimiento e-learning sobre el Código de Ética.

Los empleados cuentan con canales internos que el Banco pone a disposición sin costo a los fines de realizar consultas o denuncias de posibles desvíos en el cumplimiento del Código de Ética. El mencionado canal de comunicación se denomina "Línea de Ética". A tal efecto se habilita: (a) Teléfono: 0800-222-3368; (b) e-mail: [lineaeticabancohipotecario@kpmg.com.ar](mailto:lineaeticabancohipotecario@kpmg.com.ar), y (c) [lineaeticabancohipotecario.lineaseticas.com](http://lineaeticabancohipotecario.lineaseticas.com).

El mencionado canal de comunicación permite a los colaboradores advertir irregularidades o situaciones que afecten el adecuado clima ético. Es un canal dentro de la Entidad definido como de comunicación confidencial, para que los colaboradores del Banco puedan informar durante las 24 horas, los 7 días de la semana en forma anónima, confidencial y segura hechos de corrupción o cualquier otro tipo de situaciones que afecten el adecuado clima ético.

Una vez recibida la consulta y/o denuncia se inicia el proceso que permita responder la consulta o constatar lo denunciado. Las denuncias son informadas en forma directa al Comité de Ética, quien decide las acciones a tomar. Los colaboradores se convierten en los principales actores de las denuncias por su cercanía a la información y es por esto que el Comité preserva la confidencialidad del contacto. En ambos casos, el Comité garantiza la transparencia del proceso, el anonimato y confidencialidad de la denuncia para quienes no deseen identificarse en la notificación de un evento.

Bajo ninguna circunstancia se tomarán medidas adversas contra la persona que efectúa una consulta o quien de buena fe denunciara un posible ilícito o situación anormal que a su criterio se aparte de lo normado en este Código, alguna ley, regulación o procedimiento interno del Banco.

Es un objetivo de la Dirección del Banco llevar a cabo el tratamiento formal de todas las consultas y denuncias recibidas, arribando en todos los casos a una la resolución. Dicha resolución será comunicada a través de una respuesta formal, utilizando el canal que se considere pertinente en cada caso.

Asimismo, producto la Ley 27.401 de Anticorrupción, el Banco cuenta con un procedimiento interno de validación de proveedores con los cuales se pueda operar.

**24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores.**

El Código de Gobierno Societario (Punto K.4) y el Código de Ética (Punto b) establecen la política a seguir en la cuestión de conflicto de intereses entre los colaboradores de la Entidad y el propio Banco Hipotecario y sus subsidiarias.

Para los casos que pudieran plantearse cuestiones, el Comité de Ética es el órgano encargado en resolver sobre la cuestión planteada.



Como aspecto relevante de los puntos enunciados, se detallan las cuestiones que configurarían conflictos de intereses para la función de Director o Gerente y las acciones que deben seguir los mismos en tales casos:

- (i) el Director o miembro de la Gerencia o en su caso el cónyuge o los parientes por consanguinidad o adoptivos en línea recta o los colaterales hasta el cuarto grado inclusive o los afines dentro del segundo grado o un conjunto económico en la que el Director o miembro de la Gerencia detente una participación significativa o por sí o por intermedio de los parientes sea titular de más del 10% de los derechos políticos y/o económicos o cuando siendo titular de un porcentaje menor tenga derecho a elegir al menos un miembro del órgano de administración de dicha Sociedad, reciba beneficios personales inadecuados por razón o con motivo del desempeño de su cargo como Director de la Sociedad, (ii) cuando se cumpla con lo dispuesto en los artículos 271, 272 y 273 de la Ley 19.550, (iii) dedicarse a la misma línea de actividades de la Sociedad, o poseer una participación accionaria en una empresa que compita con la Sociedad, con excepción de inversiones inferiores al 2% del capital social en sociedades que hagan oferta pública de sus acciones, (iv) participen en procesos de colocación de una emisión de valores, donde podrán únicamente adquirir u ofrecer comprar vía directa o indirecta dichos valores en los supuestos y condiciones que fije la CNV, hasta tanto finalice su participación en dicho proceso de colocación, (v) privar a la Sociedad, en beneficio propio o de un tercero, de oportunidades de ventas o de compras de bienes, productos, servicios o derechos, (vi) tener un interés personal en una operación que involucre a la Sociedad, un competidor, cliente o proveedor, (vii) influir para la adopción de decisiones o cursos de acción con el fin de proteger o mejorar cualquier inversión o interés financiero particular que se posea en una empresa con la que la Sociedad se relacione, (viii) ejercer una influencia determinante para que la Sociedad contrate a una empresa como proveedora, contratista, agente o representante, cuando dicha empresa sea de propiedad o esté administrada por familiares cercanos, o emplee a familiares cercanos en posiciones jerárquicas o de dirección, (ix) ser proveedor de bienes o servicios de la Sociedad, salvo en el caso en que el Director integre asociaciones de profesionales liberales que presten servicios de asesoramiento a la Sociedad en forma autónoma, en cuyo caso se abstendrá de intervenir en la contratación y (x) siendo vinculado a la Sociedad, por sí o través de tercera persona física o jurídica tome créditos en condiciones de preferencia.

El director o miembro de la Gerencia tiene el deber de informar al Comité de Ética y/o al Directorio con suficiente anticipación la existencia de cualquier situación que pudiera originarle un conflicto de intereses con la Sociedad, aun cuando ella no se encontrare contemplada en la enumeración no taxativa contenida anteriormente.

El director o miembro de la Gerencia con un interés contrario a la Sociedad, se abstendrá de participar en las deliberaciones relativas al o a los asuntos que involucren el conflicto de intereses y de votar las correspondientes resoluciones.

A fin de determinar la existencia de un conflicto de intereses, en los casos en que se sospeche el incumplimiento por un director o miembro de la Gerencia a las normas establecidas en el presente Código, el Directorio requerirá la opinión del Comité de Auditoría, previo al tratamiento y resolución de la cuestión.

El Director o miembro de la Gerencia que no evitara incurrir en conflictos de intereses o no informara oportunamente al Comité de Ética y/o al Directorio de la existencia de conflictos de intereses que lo afecten o pudieran afectarlo, incurrirá en falta grave pudiendo dar lugar por parte de la propia Sociedad y/o los Entes de Contralor (BCRA, CNV, BCBA) a la aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 59 de la Ley 19.550, el artículo 41 de la Ley 21.526 y el artículo 132 de la Ley 26.831.

Por otra parte, debe contemplarse en esta materia lo establecido en el artículo 20 de la Ley 26.831 donde se expresan las facultades conferidas a la CNV para su accionar cuando, como resultado de los relevamientos efectuados por ella, fueren vulnerados los intereses de los accionistas minoritarios y/o tenedores de títulos valores sujetos a oferta pública.



## G. PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS..

### PRINCIPIOS

**XIX.** La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.

**XX.** La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.

**XXI.** La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.

**XXII.** La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas..

#### **25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.**

El Banco Hipotecario en su Web <https://www.hipotecario.com.ar> en las solapas Institucional y Inversores se divulga la información financiera y no financiera para la totalidad de inversores, esta misma información a su vez es publicada en la Autopista de Información Financiera de la CNV.

Los inversores para el caso que quisieran comunicarse con la Entidad lo podrán hacer a través de la Gerencia de Mercado de Capitales llenando el formulario puesto a disposición en la web del Banco (icono “contáctenos”), llenando los datos: Nombre y Apellido; Teléfono; Mail; Empresa que se contacta y finalmente se formulan las consultas e inquietudes de los accionistas y a posterior se le brindará respuesta excepto que las mismas puedan afectar la estrategia o planes futuros de la Sociedad y la respuestas no comprenderán asuntos sometidos a reserva bancaria, secretos industriales ni la relacionadas con las operaciones comerciales de la red.

Asimismo, cabe destacar que, en relación con la disciplina de mercado, el BCRA en esta materia ha dictado la Com. “A” 6143 complementarias y modificatorias.

Por otra parte, el Directorio promovió, cuando razones de interés social lo justificaron, reuniones informativas con los principales accionistas, criterio que seguirá observando ante situaciones de esa índole y a su vez los accionistas que representen no menos del 2% del capital social, en cualquier momento podrán solicitar a los Síndicos de la Sociedad, información sobre las materias que son de su competencia y estos tienen el deber de suministrársela, (artículo 294 inciso 6° Ley 19.550).

#### **26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.**

La Ley 24.855 de Privatización del BHN define diferentes clases de accionistas ordinarios y las dividen en cuatro Clases, Acciones A, B, C y D. Las mismas, se encuentran asignadas de la siguiente manera:

(a) acciones clase A: al Estado Nacional, o los agentes fiduciarios que éste designe, cuyos derechos políticos son ejercidos por el Estado Nacional.

(b) acciones clase B: corresponden al Programa de Propiedad Participada (PPP), destinadas a los empleados de la Sociedad, que en la actualidad representan el 3,8% del capital social.

(c) 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, pero cuyos derechos políticos hasta tanto sean enajenados son ejercidos por el Estado Nacional, hasta que sean adquiridas por dichas personas jurídicas bajo el programa de adquisición que se establezca. Esta clase de acciones representa el 5% del capital social, y

(d) acciones clase D: son las acciones 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.

Dado lo indicado, el Directorio no considera necesario un procedimiento de identificación y clasificación de partes interesadas. Por otra parte, busca cumplir entre la totalidad de los accionistas un trato equitativo, igualitario y transparente en la información, respetándoles en todo momento el derecho de información.



**27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.**

El Directorio cumple con la difusión de las convocatorias y pone a disposición de los Accionistas las informaciones necesarias para la asistencia a las asambleas. Los porcentajes de asistencia registrados durante las últimas asambleas ordinarias rondaron el 95% de las acciones en circulación, lo que pone en evidencia una respuesta satisfactoria a las convocatorias. Frente a ello, no se considera conveniente promover medidas para una mayor asistencia de accionistas minoritarios a las asambleas.

Como ya se indicó, dada la participación mayoritaria que detenta el Estado Nacional en el capital social del Banco, la Entidad se encuentra alcanzada por el Decreto 1278/2012 y la Resolución 191-E/2017 del Ministerio de Finanzas que establece la metodología para asegurar que la información a ser considerada en las reuniones de los órganos societarios (Asambleas, Directorios, Comité Ejecutivo y Comité de Auditoría) esté disponible en forma inmediata ante la Secretaría de Servicios Financieros del Ministerio de Finanzas. En particular se indica que, se deberá informar con suficiente antelación a la fecha de las Asambleas en las que, se considere la designación de directores e integración de la Comisión Fiscalizadora, para poder gestionar las propuestas pertinentes.

En el título “Tratamiento Equitativo” punto M.1.b. del Código de Gobierno Societario se establece el trato igualitario y/o transparente en la información hacia sus accionistas respetando los derechos de información. Asimismo, cuando el Banco considere que la respuesta dada a la consulta de un accionista puede colocarlo en privilegio, procederá a la difusión inmediata de dicha respuesta a los demás accionistas, de acuerdo con los mecanismos establecidos por los administradores del Banco al efecto.

Por último, cabe indicar que el Banco no dispone de mecanismos con la finalidad que los accionistas minoritarios propongan asuntos para debatir en la Asamblea General de Accionistas; no obstante, expone en el Código de Gobierno Societario en el punto M.1.a. en línea con lo establecido en el artículo 294 inciso 6° de la Ley 19.550 que los accionistas que representen no menos del 2% del capital social, en cualquier momento podrán solicitar a los Síndicos de la Sociedad, información sobre las materias que son de su competencia y estos tienen el deber de suministrarla.

**28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.**

El Estatuto de la Sociedad no considera dicha opción para los Accionistas, dicha opción está establecida en el Estatuto para las reuniones de Directorio y sus Comités.

**29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.**

El Banco tiene establecido su política de distribución de dividendos en el Código de Gobierno Societario (punto M.1.c), no así en el Estatuto Social.

Cabe destacar que, el Directorio entiende que la distribución de dividendos a los Accionistas constituye un factor de estímulo para que los mismos meritúen la conveniencia de mantener inversiones en acciones del Banco, y para que la acción obtenga una mayor apreciación en su valor de mercado a fin de mejorar la relación entre éste y su valor de libros. En consecuencia, la Entidad mantiene la política de pagar dividendos en efectivo a los Accionistas en oportunidad que, el volumen de las ganancias lo permitan y se cumplan las condiciones exigidas a tal efecto por el BCRA, (ver punto 4.2. Política de dividendos propuesta o recomendada por el Directorio de la Memoria).

En tal caso, requiere la aprobación por parte de la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias para la distribución de dividendos en efectivo previo a someter a consideración de la Asamblea de Accionistas el proyecto de distribución de utilidades que contemple tal distribución.

*Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2020.*



**EDUARDO ELSZTAIN**  
EN REPRESENTACIÓN DEL DIRECTORIO  
DEL BANCO HIPOTECARIO





# DIRECTORIO



# DIRECTORIO.

## DIRECTORES TITULARES.

### **SR. EDUARDO SERGIO ELSZTAIN**

Presidente  
Representante de Clase D  
09/04/2018 AL 31/12/2019  
RES. BCRA 118 DEL 22/03/01

### **SR. SAÚL ZANG**

Vicepresidente 1°  
Director de Clase D  
09/04/2018 AL 31/12/2019  
RES. BCRA 118 DEL 22/03/01

### **SR. FRANCISCO GUILLERMO SUSMEL**

Director de Clase A  
10/04/2019 AL 31/12/2020  
RES. BCRA 415 DEL 30/11/17

### **VACANTE (\*)**

Director de Clase A

### **SR. ROGELIO PEDRO VIOTTI**

Director de Clase B  
10/04/2019 AL 31/12/2020  
RES. BCRA 137 DEL 27/06/19

### **SR. MARTÍN JUAN LANFRANCO**

Director de Clase C  
09/04/2018 AL 31/12/2019  
RES. BCRA 297 DEL 24/08/17

### **SR. MAURICIO ELÍAS WIOR**

Director de Clase D  
09/04/2018 AL 31/12/2019  
RES. BCRA 57 DEL 06/03/08

### **SR. ERNESTO MANUEL VIÑES**

Director de Clase D  
10/04/2019 AL 31/12/2020  
RES. BCRA 414 DEL 11/10/01

### **SR. GABRIEL ADOLFO GREGORIO REZNIK**

Director de Clase D  
10/04/2019 AL 31/12/2020  
RES. BCRA 414 DEL 11/10/01

### **SR. JACOBO JULIO DREIZZEN**

Director de Clase D  
10/04/2019 AL 31/12/2020  
RES. BCRA 179 DEL 17/06/04

### **SR. PABLO DANIEL VERGARA DEL CARRIL**

Director de Clase D  
09/04/2018 AL 31/12/2019  
RES. BCRA 527 DEL 22/08/02

### **SR. CARLOS BERNARDO PÍSULA**

Director de Clase D  
09/04/2018 AL 31/12/2019  
RES. BCRA 188 DEL 02/05/03

### **SRA. NORA EDITH ZYLBERLICHT**

Director de Clase D  
10/04/2019 AL 31/12/2020  
RES. BCRA 178 DEL 07/06/18

(\*) Vacante por renuncia del Sr. Juan Rubén JURE, presentada el 04/12/19 y aceptada en reunión de Directorio del día 09/12/19.





## DIRECTORES SUPLENTE.

### **VACANTE**

Director de Clase A

### **VACANTE**

Director de Clase A

### **SR. DANIEL HUGO FITTIPALDI**

Director de Clase B

10/04/2019 AL 31/12/2019

RES. BCRA 137 DEL 27/06/19

### **VACANTE**

Director de Clase C

### **SR. DANIEL RICARDO ELSZTAIN**

Director de Clase D

09/04/2018 AL 31/12/2019

RES. BCRA 057 DEL 06/03/08

### **SR. MARIO CÉSAR PARRADO**

Director de Clase D

09/04/2018 AL 31/12/2019

RES. BCRA 97 DEL 16/04/09

### **SR. FEDERICO LEÓN BENSADON**

Director de Clase D

09/04/2018 AL 31/12/2019

RES. BCRA 527 DEL 22/08/02

### **SR. ANDRÉS FABIÁN OCAMPO**

Director de Clase D

10/04/2019 AL 31/12/2020

RES. BCRA 57 DEL 06/03/08

### **SR. JORGE OSCAR FERNÁNDEZ**

Director de Clase D

10/04/2019 AL 31/12/2020

RES. BCRA 137 DEL 27/06/19

### **SR. MARIO BLEJER**

Director de Clase D

10/04/2019 AL 31/12/2020

RES. BCRA 099 DEL 12/05/10

### **VACANTE**

Director de Clase D

### **VACANTE**

Director de Clase D

### **VACANTE**

Director de Clase D



### SÍNDICOS TITULARES.

**SR. FRANCISCO DANIEL GONZÁLEZ**

Síndico de Clase A  
10/04/2019 AL 31/12/2020

**SR. HUGO JORGE HASSAN**

Síndico de Clase B  
10/04/2019 AL 31/12/2020

**SR. JOSÉ DANIEL ABELOVICH**

Síndico de Clase C y D  
10/04/2019 AL 31/12/2020

**SR. MARCELO HÉCTOR FUXMAN**

Síndico de Clase C y D  
10/04/2019 AL 31/12/2020

**SR. RICARDO FLAMMINI**

Síndico de Clase C y D  
10/04/2019 AL 31/12/2020



### SÍNDICOS SUPLENTE.

**SR. JORGE ROBERTO PARDO**

Síndico de Clase A  
10/04/2019 AL 31/12/2020

**VACANTE**

Síndico de Clase B

**SR. ROBERTO MURMIS**

Síndico de Clase C y D  
10/04/2019 AL 31/12/2020

**SRA. ALICIA RIGUEIRA**

Síndico de Clase C y D  
10/04/2019 AL 31/12/2020

**SRA. NOEMÍ COHN**

Síndico de Clase C y D  
10/04/2019 AL 31/12/2020





## GERENTES PRIMERA LÍNEA.

### **SR. MANUEL HERRERA**

Gerente General

### **SR. GERARDO ROVNER**

Gerente de Área Auditoría Corporativa

### **SR. ERNESTO VIÑES**

Gerente de Área Legal

### **SR. TOMÁS GODINO**

Gerente de Área Finanzas

### **SR. MARIANO CANÉ DE ESTRADA**

Gerente de Área Planeamiento y Control de Gestión

### **SR. IGNACIO URANGA**

Gerente de Área Banca Mayorista

### **SR. GUILLERMO MANSILLA**

Gerente de Área Banca Minorista

### **SRA. JULIETA VERÓNICA ALBALA**

Gerente de Área Sistemas y Tecnología

### **SR. SEBASTIÁN ARGIBAY MOLINA**

Gerente de Área Desarrollo Organizacional y Calidad

### **SR. JAVIER EDUARDO VARANI**

Gerente de Área Relaciones Institucionales

### **SR. ESTEBAN VAINER**

Gerente de Área Administración y Operaciones

### **SRA. SANDRA PANAMBI MAGGIANI**

Gerente de Área Transformación Digital



## AUDITORES EXTERNOS.

### **C.P. DIEGO LUIS SISTO**

Auditor Titular

### **C.P. CARLOS ALBERTO PACE**

Auditor Suplente





ESTADOS  
FINANCIEROS  
CONSOLIDADOS



# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 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 Otros Resultados Integrales Consolidado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
- Estado de Flujo de Efectivo Consolidado
- 26. Partidas fuera de balance
- 27. Transacciones y saldos entre partes relacionadas
- 28. Factores de riesgos financieros
- 29. Administración del capital
- 30. Notas requeridas por el BCRA
- 31. Reorganización societaria
- 32. Hechos posteriores
- 33. Libros rubricados
- 34. Publicación de Estados Financieros
- 35. Impuesto sobre los bienes personales

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1. Banco Hipotecario Sociedad Anónima
2. Contexto económico
3. Normas contables y bases de preparación
4. Juicios y estimaciones contables críticas
5. Estado de flujo de efectivo
6. Instrumentos financieros
7. Préstamos y otras financiaciones
8. Instrumentos derivados
9. Otros activos financieros
10. Transferencia de activos financieros
11. Otros activos no financieros
12. Impuesto a las ganancias
13. Obligaciones negociables emitidas
14. Otros pasivos financieros
15. Otros pasivos no financieros
16. Compromisos y contingencias
17. Composición del capital
18. Interés no controlante
19. Ingreso por intereses y ajustes / comisiones
20. Egresos por intereses y ajustes
21. Otros ingresos / (Gastos) operativos
22. Gastos por función y naturaleza
23. Beneficios al personal
24. Ganancias por acción
25. Información por segmentos

## ANEXO

- 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 – Previsiones 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 DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

A LOS SEÑORES PRESIDENTE Y DIRECTORES DE BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANÓNIMA  
DOMICILIO LEGAL: RECONQUISTA 151, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
CUIT - 30-50001107-2.

## INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante "la Entidad"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019, los correspondientes estados de resultados consolidados y otros resultados integrales consolidado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2018, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN

El Directorio de la Entidad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con el marco contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

## RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas argentinas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Fede-

ración Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y con las normas de auditoría emitidas por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Dichas normas, exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Entidad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

## 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. con sus sociedades controladas al 31 de diciembre de 2019, su resultado integral consolidado, la evolución del patrimonio neto consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al

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

  
**Eduardo S. Elzstain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.E.A.B.A. T° 1 F° 17



ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables establecidas por el Banco Central de la República Argentina

### PÁRRAFO DE ÉNFASIS

Sin modificar nuestra opinión, según se indica en nota 3.1, los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con el marco contable establecido por el BCRA. Dichas normas difieren de las normas contables profesionales vigentes. En la mencionada nota, la Entidad ha identificado el efecto sobre los estados financieros derivado de los diferentes criterios de valuación y exposición

### PÁRRAFO DE OTRAS CUESTIONES

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho que los presentes estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo con el marco de información contable del BCRA, y que dicho marco presenta diferencias significativas y generalizadas con las normas contables profesionales vigentes (Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE)). Estas diferencias se deben a que el marco contable del BCRA no contempla la aplicación de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" ni la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias". La Entidad ha cuantificado las diferencias relacionadas con la aplicación de la norma sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" y la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" en nota a los presentes estados financieros consolidados. Los estados financieros deben ser leídos, para su correcta interpretación, a la luz de estas circunstancias.

### INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- **a)** los estados financieros consolidados de Banco Hipotecario S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- **b)** los estados financieros consolidados de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2019 se encuentran asentados en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, en lo que es materia de nuestra

competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes del BCRA y la Comisión Nacional de Valores;

- **c)** hemos leído la reseña informativa y la información adicional a las notas a los estados financieros consolidados requerida por el artículo 12°, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- **d)** al 31 de diciembre de 2019 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Banco Hipotecario S.A. que surge de los registros contables de la Entidad ascendía a \$ 88.985.623,48, no siendo exigible a dicha fecha;
- **e)** de acuerdo con lo requerido por el artículo 21°, inciso b), Capítulo III, Sección VI, Título II de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, informamos que el total de honorarios en concepto de servicios de auditoría y relacionados facturados a la Entidad en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 representan:
  - » e.1) el 77% sobre el total de honorarios por servicios facturados a la Entidad por todo concepto en dicho ejercicio;
  - » e.2) el 37% sobre el total de honorarios por servicios de auditoría y relacionados facturados a la Entidad, sus sociedades controlantes, controladas y vinculadas en dicho ejercicio;
  - » e.3) el 32% sobre el total de honorarios por servicios facturados a la Entidad, sus sociedades controlantes, controladas y vinculadas por todo concepto en dicho ejercicio.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2020.

#### PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L. (Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

DR. DIEGO L. SISTO

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 274 F° 12

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

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

**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora



# INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

A LOS SEÑORES PRESIDENTE Y DIRECTORES DE BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANÓNIMA  
DOMICILIO LEGAL: RECONQUISTA 151, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
CUIT - 30-50001107-2.

## INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Banco Hipotecario Sociedad Anónima (en adelante "la Entidad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los correspondientes estados separados de resultados, de cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo por el ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2018, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN

El Directorio de la Entidad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con el marco contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

## RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas argentinas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias

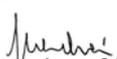
Económicas (FACPCE) y con las normas de auditoría emitidas por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Dichas normas, exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros separados se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros separados. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Entidad de los estados financieros separados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Entidad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

## OPINIÓN

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2019, su resultado integral, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables establecidas por el Banco Central de la República Argentina.

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



### PÁRRAFO DE ÉNFASIS

Sin modificar nuestra opinión, según se indica en nota 3,1 los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con el marco contable establecido por el BCRA. Dichas normas difieren de las normas contables profesionales vigentes. En la mencionada nota, la Entidad ha identificado el efecto sobre los estados financieros derivado de los diferentes criterios de valuación y exposición.

### PÁRRAFO DE OTRAS CUESTIONES

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho que los presentes estados financieros separados fueron preparados de acuerdo con el marco de información contable del BCRA, y que dicho marco presenta diferencias significativas y generalizadas con las normas contables profesionales vigentes (Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE)). Estas diferencias se deben a que el marco contable del BCRA no contempla la aplicación de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" ni la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias". La Entidad ha cuantificado las diferencias relacionadas con la aplicación de la norma sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" y la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" en nota a los presentes estados financieros separados. Los estados financieros deben ser leídos, para su correcta interpretación, a la luz de estas circunstancias.

### INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros separados de Banco Hipotecario S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- b) los estados financieros separados de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2019 se encuentran asentados en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes del BCRA y la Comisión Nacional de Valores;
- c) hemos leído la reseña informativa y la información adicional a las notas a los estados financieros separados

requerida por el artículo 12°, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

d) al 31 de diciembre de 2019 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Banco Hipotecario S.A. que surge de los registros contables de la Entidad ascendió a \$ 88.985.623,48, no siendo exigible a dicha fecha;

e) de acuerdo con lo requerido por el artículo 21°, inciso b), Capítulo III, Sección VI, Título II de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, informamos que el total de honorarios en concepto de servicios de auditoría y relacionados facturados a la Entidad en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 representan:

- » e.1) el 77% sobre el total de honorarios por servicios facturados a la Entidad por todo concepto en dicho ejercicio;
- » e.2) el 37% sobre el total de honorarios por servicios de auditoría y relacionados facturados a la Entidad, sus sociedades controlantes, controladas y vinculadas en dicho ejercicio;
- » e.3) el 32% sobre el total de honorarios por servicios facturados a la Entidad, sus sociedades controlantes, controladas y vinculadas por todo concepto en dicho ejercicio;

f) hemos leído la información incluida en la nota 30.4 a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019 en relación con las exigencias establecidas por la Comisión Nacionales de Valores respecto a Patrimonio Neto Mínimo y Contrapartida, sobre la cual, en lo que es materia de competencia, no tenemos observaciones que formular.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de marzo de 2020.

#### PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L. (Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

DR. DIEGO L. SISTO

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 274 F° 12

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



●  
BANCO HIPOTECARIO S.A.

**Domicilio Legal:** Reconquista 151 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - República Argentina

**Actividad principal:** Bancaria

**CUIT:** 30 - 50001107- 2

**Fecha de Inscripción en el Registro Público de Comercio del estatuto social:** 28 de septiembre de 1997

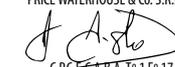
**Fecha de inscripción de la última modificación del estatuto social:** 23 de enero de 2019 (N°1.643 del libro 93 de sociedades por acciones)

**Fecha de vencimiento del Estatuto:** 99 años desde la fecha de constitución (28 de septiembre de 1997)

Composición del capital al 31/12/2019						
Acciones					Suscripto	Integrado
Cantidad	Tipo	Valor nominal	Nº de votos que otorga cada una	Clase	En miles de pesos)	
664.489.424	Ordinarias escriturales	1	1	A	664.489	664.489
57.009.279		1	1	B	57.009	57.009
75.000.000		1	1	C	75.000	75.000
703.501.297		1	3	D	703.502	703.502
<b>1.500.000.000</b>					<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elzstain**  
Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
C.B.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019, comparativo al 31/12/2018.

En miles de pesos.

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos (Anexo P)</b>	5 y 6	<b>18.474.655</b>	<b>8.832.786</b>
Efectivo		2.204.595	1.393.427
Entidades financieras y corresponsales		15.461.477	6.571.467
- B.C.R.A.		7.577.241	4.773.649
- Otras del país y del exterior		7.884.236	1.797.818
Otros		808.583	867.892
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo P)</b>	6	<b>7.272.196</b>	<b>19.287.877</b>
<b>Instrumentos derivados (Anexo P)</b>	6 y 8	<b>4.220</b>	<b>69.478</b>
<b>Operaciones de pase (Anexo P)</b>	6	<b>4.189.724</b>	<b>589.474</b>
<b>Otros activos financieros (Anexo P)</b>	6 y 9	<b>2.292.693</b>	<b>2.311.097</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Anexos B, C, D, P)</b>	6 y 7	<b>40.378.805</b>	<b>43.566.664</b>
Sector público no financiero		37	29.146
Otras entidades financieras		15.177	415.506
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		40.363.591	43.122.012
<b>Otros títulos de deuda (Anexos B, C, D, P)</b>	6	<b>4.792.663</b>	<b>1.700.018</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía (Anexo P)</b>	6	<b>3.244.083</b>	<b>2.007.114</b>
<b>Activos por impuestos a las ganancias corriente</b>	12	<b>466.070</b>	<b>445.076</b>
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio (Anexo P)</b>	6	<b>415.416</b>	<b>187.475</b>
<b>Inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>		<b>2.522</b>	<b>2.522</b>
<b>Propiedad, planta y equipo (Anexo F)</b>	11	<b>1.707.006</b>	<b>1.502.557</b>
<b>Activos intangibles (Anexo G)</b>	11	<b>155.678</b>	<b>145.268</b>
<b>Activo por impuesto a las ganancias diferido</b>	12	<b>810.731</b>	<b>47.339</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	11	<b>1.012.730</b>	<b>3.866.820</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	11	<b>4.573.852</b>	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>89.793.044</b>	<b>84.561.565</b>



## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO.

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019, comparativo al 31/12/2018.

En miles de pesos.

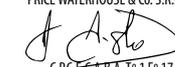
CONCEPTO	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexos H, I, P)</b>	6	<b>35.721.788</b>	<b>29.307.580</b>
Sector público no financiero		3.705.929	3.625.037
Sector financiero		305	1.508
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		32.015.554	25.681.035
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Anexos I, P)</b>	6	<b>599.025</b>	<b>751.511</b>
<b>Instrumentos derivados (Anexos I, P)</b>	6 y 8	<b>14.270</b>	<b>136.281</b>
<b>Operaciones de pase (Anexos I, P)</b>	6	<b>1.002.478</b>	<b>65.188</b>
<b>Otros pasivos financieros (Anexos I, P)</b>	6 y 14	<b>7.238.302</b>	<b>7.547.776</b>
<b>Financiamientos recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras (Anexos I, P)</b>	6	<b>171.125</b>	<b>657.696</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas (Anexos I, P)</b>	6 y 13	<b>29.035.841</b>	<b>31.660.467</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias corriente</b>		<b>266.759</b>	<b>434.006</b>
<b>Provisiones</b>	16	<b>474.743</b>	<b>306.876</b>
<b>Otros pasivos no financieros</b>	15	<b>3.587.521</b>	<b>3.603.000</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>78.111.852</b>	<b>74.470.381</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	17	1.500.000	1.500.000
Aportes no capitalizados		79.622	28.381
Ajustes al capital		717.115	717.115
Ganancias reservadas		7.252.063	5.644.012
Resultados no asignados		70.267	(142.120)
Otros Resultados Integrales acumulados		-	-
Resultado del ejercicio		1.781.531	2.051.412
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>11.400.598</b>	<b>9.798.800</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a participaciones no controladoras</b>	18	<b>280.594</b>	<b>292.384</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.681.192</b>	<b>10.091.184</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO</b>		<b>89.793.044</b>	<b>84.561.565</b>

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

  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31/12/2019 y al 31/12/2018.

En miles de pesos.

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos por intereses y ajustes (Anexo Q)	19	17.074.758	14.897.228
Egresos por intereses y ajustes (Anexo Q)	20	(15.424.040)	(12.732.984)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>1.650.718</b>	<b>2.164.244</b>
Ingresos por comisiones (Anexo Q)	19	4.726.526	4.212.754
Egresos por comisiones (Anexo Q)		(259.016)	(684.855)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>4.467.510</b>	<b>3.527.899</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Anexo Q)		9.653.678	5.929.976
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera		(3.395.414)	(710.852)
Otros ingresos operativos	21	6.583.594	4.290.600
Cargo por incobrabilidad (Anexo R)		(3.663.945)	(1.828.873)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>15.296.141</b>	<b>13.372.994</b>
Beneficios al personal	23	(5.276.265)	(3.800.363)
Gastos de administración	22	(3.398.456)	(3.050.621)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(305.869)	(444.200)
Otros gastos operativos	21	(4.755.483)	(3.265.434)
<b>Resultado operativo</b>		<b>1.560.068</b>	<b>2.812.376</b>
Resultado en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		-	-
<b>Resultado antes de impuesto</b>		<b>1.560.068</b>	<b>2.812.376</b>
Impuesto a las ganancias	12	285.632	(754.281)
<b>Resultado neto</b>		<b>1.845.700</b>	<b>2.058.095</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.845.700</b>	<b>2.058.095</b>
<b>Resultado neto del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		1.781.531	2.051.412
<b>Resultado neto del ejercicio atribuible a participaciones no controladoras</b>		64.169	6.683



## ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO.

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31/12/2019 y al 31/12/2018.  
En miles de pesos.

<b>GANANCIAS POR ACCION</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>NUMERADOR</b>		
Ganancia neta atribuible a accionistas de la entidad controladora	1.781.531	2.051.412
MAS: Efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales	-	-
Ganancia neta atribuible a accionistas de la entidad controladora ajustada por el efecto de la dilución	1.781.531	2.051.412
<b>DENOMINADOR</b>		
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio	1.468.517	1.464.670
MAS: Promedio ponderado del número de acciones ordinarias adicionales con efectos dilusivos	-	-
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio ajustado por el efecto de la dilución	1.468.517	1.464.670
<b>GANANCIA POR ACCION BASICA</b>	<b>1,213</b>	<b>1,401</b>
<b>GANANCIA POR ACCION DILUIDA</b>	<b>1,213</b>	<b>1,401</b>

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

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADO.**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado al 31/12/2019 y al 31/12/2018.

En miles de pesos.

CONCEPTO	31/12/2019	31/12/2018
Resultado neto del ejercicio	1.845.700	2.058.095
Total otro resultado integral del ejercicio	-	-

<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	<b>1.845.700</b>	<b>2.058.095</b>
---	------------------	------------------

<b>Resultado integral total atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>1.781.531</b>	<b>2.051.412</b>
<b>Resultado integral total atribuible a participaciones no controladoras</b>	<b>64.169</b>	<b>6.683</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

Movimientos	Capital social		Aportes no capitalizable		Ajustes al patrimonio
	En circulación	En cartera	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones	
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.465.661</b>	<b>34.339</b>	<b>834</b>	<b>27.547</b>	<b>717.115</b>
Distribución de resultados no asignados -Aprobado por asamblea del 10/04/2019					
Reserva legal	-	-	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	-
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	4.270	(4.270)	-	51.241	-
Distrib. dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-
Adquisición de la participación no controladora en Tarshop S.A.U.	-	-	-	-	-
Adquisición de la participación no controladora en BH Valores S.A.	-	-	-	-	-
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>1.469.931</b>	<b>30.069</b>	<b>834</b>	<b>78.788</b>	<b>717.115</b>

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



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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

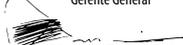
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

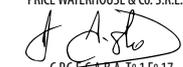
Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.E.A.B.A. N° 1 Fº 17

Reserva de utilidades			Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 31/12/2019	Total PN participaciones no controladoras 31/12/2019	Total al 31/12/2019
Legal	Por pagos basados en acciones	Otras				
<b>1.448.649</b>	<b>412.070</b>	<b>3.783.293</b>	<b>1.909.292</b>	<b>9.798.800</b>	<b>292.384</b>	<b>10.091.184</b>
381.858	-	-	(381.858)	-	-	-
-	-	1.527.434	(1.527.434)	-	-	-
-	-	(250.000)	-	(250.000)	-	(250.000)
-	(51.241)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(1.890)	(1.890)
-	-	-	70.243	70.243	(74.069)	(3.826)
-	-	-	24	24	-	24
-	-	-	1.781.531	1.781.531	64.169	1.845.700
<b>1.830.507</b>	<b>360.829</b>	<b>5.060.727</b>	<b>1.851.798</b>	<b>11.400.598</b>	<b>280.594</b>	<b>11.681.192</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
 C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2018.

En miles de pesos.

Movimientos	Capital social		Aportes no capitalizable		Ajustes al patrimonio
	En circulación	En cartera	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones	
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.463.365</b>	<b>36.635</b>	<b>834</b>	-	<b>717.115</b>
Distribución de resultados no asignados -Aprobado por asamblea del 9/04/2018					
Reserva legal	-	-	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	-
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	2.296	(2.296)	-	27.547	-
Distrib. dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>1.465.661</b>	<b>34.339</b>	<b>834</b>	<b>27.547</b>	<b>717.115</b>

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

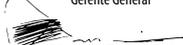


Reserva de utilidades			Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 31/12/2018	Total PN participaciones no controladoras 31/12/2018	Total al 31/12/2018
Legal	Por pagos basados en acciones	Otras				
<b>1.129.962</b>	<b>439.617</b>	<b>2.708.321</b>	<b>1.451.316</b>	<b>7.947.165</b>	<b>287.921</b>	<b>8.235.086</b>
318.687	-	-	(318.687)	-	-	-
-	-	1.274.749	(1.274.749)	-	-	-
-	-	(199.777)	-	(199.777)	-	(199.777)
-	(27.547)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(2.220)	(2.220)
-	-	-	2.051.412	2.051.412	6.683	2.058.095
<b>1.448.649</b>	<b>412.070</b>	<b>3.783.293</b>	<b>1.909.292</b>	<b>9.798.800</b>	<b>292.384</b>	<b>10.091.184</b>

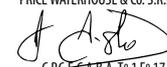
  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019 y el 31/12/2018.

En miles de pesos.

CONCEPTO	31/12/2019	31/12/2018
<b>Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las ganancias</b>	<b>1.560.068</b>	<b>2.812.376</b>
<b>Ajustes para obtener los flujos provenientes de actividades operativas</b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	305.869	444.200
Cargo por incobrabilidad, neto de créditos recuperados	3.447.484	1.616.166
Cargos por provisiones, neto de provisiones desafectadas	255.080	(34.739)
Ingresos netos por intereses	(1.650.718)	(2.164.244)
Cambios en el valor razonable de inversiones en instrumentos financieros	(9.582.062)	(5.903.793)
Utilidad en venta de activos fijos / Revaluaciones de propiedades de inversión	(1.984.258)	(1.926)
Otros ajustes	(3.832)	-
<b>Aumento /(Disminuciones) netos provenientes de activos operativos</b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	21.629.637	1.453.345
Instrumentos derivados	65.258	(23.261)
Operaciones de pase	(3.600.250)	(474.310)
Préstamos y otras financiaciones		
- Sector público no financiero	29.109	60.427
- Sector financiero	1.117.406	259.801
- Sector privado no financiero y residentes en el exterior	14.463.736	8.163.758
Otros títulos de deuda	(2.133.496)	(565.282)
Activos financieros entregados en garantía	(1.236.969)	180.728
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(227.941)	26.141
Otros activos	(3.666.961)	(4.392.419)
<b>Aumento /(Disminuciones) netos provenientes de pasivos operativos</b>		
Depósitos		
- Sector público no financiero	80.892	1.225.716
- Sector financiero	(1.203)	(282)
- Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(720.029)	2.520.417
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(152.486)	751.511
Instrumentos derivados	(153.905)	70.525
Operaciones de pase	966.617	(1.054.660)
Otros pasivos	(2.048.027)	5.860.968
Cobros/ pagos por impuesto a las ganancias	97.391	(730.434)
<b>Total de las actividades operativas</b>	<b>16.856.410</b>	<b>10.100.729</b>



## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO.

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019 y el 31/12/2018.

En miles de pesos.

CONCEPTO	31/12/2019	31/12/2018
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PPE, activos intangibles y otros activos	(239.160)	(248.311)
<b>Cobros</b>		
Venta de PPE, activos intangibles y otros activos	44.777	1.380
<b>Total de las actividades de inversión</b>	<b>(194.383)</b>	<b>(246.931)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Dividendos	(251.315)	(201.997)
Obligaciones negociables no subordinadas	(12.297.540)	(8.388.812)
Financiaciones en entidades financieras locales	(28.746.390)	(24.886.275)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(667.181)	(49.395)
<b>Cobros</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas	3.538.141	2.060.569
Financiaciones en entidades financieras locales	28.543.982	25.124.323
Otros cobros relacionados con actividades de financiación	-	-
<b>Total de las actividades de financiación</b>	<b>(9.880.303)</b>	<b>(6.341.587)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>2.860.145</b>	<b>1.369.026</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACION DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalentes	9.641.869	4.881.237
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	8.832.786	3.951.549
Efectivo y equivalentes al cierre del ejercicio	18.474.655	8.832.786

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

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018.

## 1. BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANÓNIMA

La Ley 24855, 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, declaró al Banco Hipotecario Nacional "sujeto a privatización" en los términos de la Ley 23696 y dispuso que el PEN proceda a su transformación en sociedad anónima. La nueva Entidad que surja de esta transformación actuará bajo la denominación "Banco Hipotecario Sociedad Anónima" y como banco comercial bajo el régimen de la Ley 21526 y sus modificatorias y reglamentarias y continuará, con los alcances previstos en la normativa, con los derechos y obligaciones de su predecesor, así como también con la franquicia para otorgar seguros sobre operaciones originadas hasta el 23 de julio de 2007.

Banco Hipotecario Sociedad Anónima ("el Banco") cuenta con un capital social de miles de pesos 1.500.000, totalmente suscripto e integrado, representado por 1.500.000.000 de acciones ordinarias escriturales clases A, B, C y D de valor nominal \$1 cada una y un voto por acción (según lo dispuesto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 21 de julio de 2006), con excepción del derecho especial de voto múltiple previsto para las acciones Clase D determinado en su estatuto social.

Con motivo de haberse operado con fecha 29 de enero de 2009 el vencimiento del contrato de cobertura (Total Return Swap) concertado el 29 de enero de 2004, el Deutsche Bank AG procedió a transferir a nombre del Banco, la cantidad de 71.100.000 acciones ordinarias Clase "D" de valor nominal \$1 del Banco Hipotecario Sociedad Anónima, que se encontraban a disposición por el término y condiciones establecidas por el artículo 221 de la Ley de Sociedades Comerciales.

Mediante Acta N° 268 del 12 de enero de 2010, el

Directorio resolvió: 1) disponer someter a la Asamblea que las acciones Clase D en cartera se darán en pago a los tenedores de DAAs ("StARS") hasta la ocurrencia de sus acreencias y conforme el valor de la acción a ese momento y 2) analizar alternativas posibles para que la Asamblea decida el destino de las acciones remanentes.

El 16 de junio de 2010, el Directorio resolvió realizar una oferta de venta preferente de parte de las acciones propias en cartera por un total de 36,0 millones de acciones clase D. El remanente de dicha oferta serían entregadas en pago a los tenedores de cupones de DAA o Stock Appreciation Rights ("StAR"), resultantes de la reestructuración de deuda, con vencimiento el 3 de agosto de 2010. El 26 de julio de 2010, dentro del marco de dicha oferta, se procedió a la enajenación de aproximadamente 26,9 millones de las acciones citadas.

El producido de la oferta y el remanente de las acciones citadas en el párrafo anterior, con fecha 3 de agosto de 2010 se pusieron a disposición de los tenedores de los cupones de Derecho de Apreciación Accionaria (DAA). En la oferta citada se vendieron 999.312 acciones clase D en exceso de las necesarias para cancelar la obligación en cuestión. Por esta venta excedente, se imputó a Resultado No Asignados miles de pesos 554 por el valor de incorporación al patrimonio con fecha 29 de enero de 2009, tal como se detallaran en la presente nota y miles de pesos 834 contra Primas de Emisión de Acciones por la diferencia entre el valor de incorporación y el de venta.

La Asamblea General Ordinaria del 24 de abril de 2013 aprobó destinar las 35.100.000 acciones propias clase D en cartera a un programa de compensaciones al personal en los términos del artículo 67 de la Ley 26.831.

El 24 de abril de 2014 la Asamblea General Ordinaria ratificó el programa de incentivos o compensaciones descrito en el párrafo anterior y la ampliación del mismo al personal dependiente de las sociedades controladas BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., BH Valores S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., BHN Vida



S.A. y BHN Seguros Generales S.A.

Al 31 de diciembre de 2016 el Banco mantenía registrado como acciones propias en cartera 36.634.733, de las cuales 1.534.733 corresponden a terceros tenedores de DAA que no han presentado la documentación necesaria para el cobro de las mismas. En la Asamblea de Accionistas del 4 de abril de 2017 se aprobó por unanimidad la incorporación de 1.534.733 acciones ordinarias al programa de compensaciones al personal que fuera aprobado en las Asambleas de fecha 24 de abril de 2013 y 24 de abril de 2014.

Con fecha 30 de noviembre de 2017 el Directorio de la CNV consideró que es procedente aprobar el Reglamento del Programa de Compensaciones de Banco Hipotecario S.A. a favor del personal dependiente de la sociedad y de sus subsidiarias BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., BHN Vida S.A., BHN Seguros Generales S.A. y BH Valores S.A.

A través del Decreto 2127/2012 y de la Resolución 264/2013 del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas se instrumentó el Programa de Propiedad Participada, donde en una primera etapa 17.990.721 acciones de la Clase B sobre un total de 75.000.000 se convirtieron en acciones Clase A a los fines de ser asignadas entre los agentes que se han desvinculado del Banco según las pautas de instrumentación. Las 17.990.721 acciones en el momento en que sean entregadas a los ex agentes pasarán a ser acciones Clase D. Las acciones asignadas al personal del Banco actualmente en actividad quedan denominadas como acciones Clase B y representativas del Programa de Propiedad Participada.

El siguiente cuadro muestra la composición del capital social al 31 de diciembre de 2019, con indicación de las clases de acciones y su valor nominal.

CLASE	ACCIONES	VALOR NOMINAL	CAPITAL SOCIAL
A	664.489.424	1	664.489.424
B	57.009.279	1	57.009.279
C	75.000.000	1	75.000.000
D	703.501.297	1	703.501.297
	1.500.000.000		1.500.000.000

## 2. CONTEXTO ECONÓMICO

El grupo opera en un contexto económico complejo, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

En el ámbito local se visualizan las siguientes circunstancias:

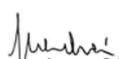
- El primer semestre del año observó una caída del 2,5% del PIB en términos interanuales
- La inflación acumulada entre el 1 de enero 2019 y el 31 de diciembre de 2019, alcanzó el 53,8% (IPC)
- La devaluación significativa del peso a partir del mes de agosto generó una imprevista salida de depósitos en dólares del sistema financiero (generando consecuentemente una caída de las reservas del BCRA) y un aumento de la tasa de interés de referencia llegando durante el año a ubicarse por encima del 80%. Al cierre del ejercicio, el valor de la tasa de interés se ubicó cerca del 60%

El 10 de diciembre de 2019 asumió un nuevo Gobierno Nacional que, ante estas circunstancias, implementó una serie de medidas. A continuación, un resumen de las principales medidas:

- Se dispuso un régimen de regularización de obligaciones tributarias, de la seguridad social y aduaneras para micro, pequeñas y medianas empresas
- Se suspendió el cronograma de unificación de la alícuota de contribuciones patronales
- Se facultó al Poder Ejecutivo Nacional para disponer en forma obligatoria incrementos salariales mínimos a los trabajadores del sector privado (con eximición temporal del pago de aportes y contribuciones con destino al sistema previsional argentino de los incrementos salariales que resulten de esta facultad o de una negociación colectiva)
- Se suspendió hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1/1/2021 inclusive, la reducción de alícuota que estableció la Ley 27.430, manteniéndose la tasa del 30% así como la del 7% para los dividendos correspondientes a los mismos
- En lo que respecta al ajuste por inflación impositivo, se dispuso que el importe determinado, que corresponda al primero y al segundo ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2019, deberá imputarse 1/6 en esos períodos fiscales y los 5/6 restantes en partes iguales en los 5 períodos fiscales inmediatos siguientes. A su vez, se aclara que dicha disposición no obsta al cómputo de los tercios remanentes correspondientes a períodos anteriores, calculado conforme a la versión anterior del artículo 194 de la ley de Impuesto a las Ganancias
- Se decretó el incremento en las retenciones a las exportaciones (con la excepción de los hidrocarburos y la minería) y del impuesto a los bienes personales
- Se reestableció el Impuesto al Valor Agregado para los alimentos de la canasta básica y la suspensión de la movilidad jubilatoria

Adicionalmente, el Gobierno Nacional prepara un proyecto de ley para enviar al Congreso Nacional con una propuesta para la renegociación de la deuda externa ante los acreedores internacionales.

En particular, y en relación con los activos financieros,

  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztein  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



mediante el Decreto N° 596/2019 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). Con fecha 19 de diciembre de 2019 volvió a postergar el vencimiento de las letras del tesoro en dólares (Letes) hasta el 31 de agosto de 2020.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo registra inversiones en títulos nacionales sujetos a reestructuración por un monto aproximado de miles de pesos 545.595 de los cuales miles de pesos 106.618 se encuentran valuados a valor de mercado y miles de pesos 438.977 se encuentran valuados a costo amortizado.

Con fecha 12 de febrero de 2020, el Gobierno Nacional mediante Decreto N°141/2020, estableció la postergación del vencimiento del "Bono de la Nación Argentina en Moneda Dual Vencimiento 2020" (AF20) del 13 de febrero de 2020 al día 30 de septiembre de 2020, a la vez que interrumpe el devengamiento de intereses. Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo registraba miles de pesos 496.719 de dicha especie, registrados a costo amortizado.

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

El Directorio de la Entidad 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 consolidados del Grupo deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

### 3. NORMAS CONTABLES Y BASES DE PREPARACIÓN

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 con las disposiciones de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") de acuerdo a la Ley 26.831. El Banco y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente "el Grupo".

Las principales actividades del Grupo se describen en la Nota 25.

Estos estados financieros consolidados han sido aprobados por Directorio con fecha 2 de marzo de 2020.

### 3.1. DIFERENCIAS ENTRE EL MARCO CONTABLE ESTABLECIDO POR EL BCRA Y LAS NIIF

El BCRA, a través de las Comunicaciones "A" 5541 y modificatorias, estableció el plan de convergencia hacia las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB", por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF"), para las entidades bajo su supervisión, para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, con excepción de la aplicación del punto 5.5. (deterioro de valor) de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" y de la NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias".

#### (a) Deterioro de valor de activos financieros

De acuerdo con la Comunicación "A" 6114, para el reconocimiento de las pérdidas crediticias en los presentes estados financieros, la Entidad ha aplicado la normativa de "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" prevista en las normas de Liquidez y Solvencia (LISOL 1) del BCRA (ver nota 3.11).

A tales fines la NIIF 9 prevé un modelo de pérdidas crediticias esperadas, por el cual se clasifican los activos financieros en tres etapas de deterioro, basado en los cambios en la calidad crediticia desde su reconocimiento inicial, que dictan como una entidad mide las pérdidas por deterioro y aplica el método del interés efectivo.

#### Modificaciones al marco contable establecido por el BCRA a efectuarse a partir del 1° de enero de 2020

La Comunicación "A" 6430 estableció que deberán comenzar a aplicarse las disposiciones en materia de Deterioro de Activos Financiero contenidas en el punto 5.5 de la NIIF 9 a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2020. Posteriormente la Comunicación "A" 6778 estableció que las entidades del Grupo "B" podrán prorratear en 5 años el impacto que genere la aplicación de dicha norma, mientras que las entidades del Grupo "A" no contarán con dicha dispensa. La Comunicación "A" 6847 dispuso que los instrumentos de deuda del Sector Público No Financiero serán excluidos transitoriamente del alcance de aplicación de la NIIF 9, por lo que no serán alcanzados por las disposiciones en materia de deterioro de activos financiero. Adicionalmente se estableció que se permitirá que al 1° de enero de 2020 las entidades financieras recategoricen los instrumentos correspondientes al sector público no financiero que se encuentren medidos a valor razonable con cambios en resultados y a valor razonable con cambios en ORI al criterio de costo amortizado, utilizando como valor de incorporación el valor contable a dicha fecha. Respecto de los instrumentos para los cuales se haya ejercido esta



opción, se interrumpirá el devengamiento de intereses y accesorios en la medida en que el valor contable esté por encima de su valor razonable.

Asimismo la Comunicación "A" 6851 aclaró que las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" mantendrán un alcance "regulatorio", sin perjuicio de que los estados financieros de las entidades financieras se ajustarán a las NIIF. Transitoriamente, las entidades financieras deberán deducir de su responsabilidad patrimonial computable ("RPC") la diferencia positiva entre la previsión "regulatoria" calculada según las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" o la contable correspondiente al último ejercicio cerrado al momento de difusión de esta comunicación la mayor de ambas, y la nueva previsión contable computada según el punto 5.5. de la NIIF 9. A efectos del recálculo de la posición de capital mínimo prevista en la Sección 3. de las normas sobre "Distribución de resultados", las entidades financieras del Grupo "B" deberán aplicar plenamente el punto 5.5. de la NIIF 9.

De aplicarse el modelo de deterioro previsto en el marco contable establecido por el BCRA para los ejercicios iniciados a partir del 1º de enero de 2020, se hubiese registrado una disminución del patrimonio neto atribuible a la controladora al 31 de diciembre de 2019 de aproximadamente miles de pesos 1.203.729.

De aplicarse el modelo de deterioro previsto en el punto 5.5 de la NIIF 9, sin considerar las modificaciones al marco contable establecido por el BCRA mencionadas anteriormente, se hubiese registrado una disminución en el patrimonio neto atribuible a la controladora al 31 de diciembre de 2019 de aproximadamente miles de pesos 1.759.025.

### (b) Reexpresión por inflación de los estados financieros

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación 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%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1º de julio de 2018.

Resumidamente, el mecanismo de reexpresión de la NIC 29 establece que los activos y pasivos monetarios no serán reexpresados dado que ya se encuentran expresados en la unidad de medida corriente al cierre del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos sujetos a ajustes en función a acuerdos específicos, se ajustarán en función a tales acuerdos. Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, tales como el valor neto de realización u otros, no serán reexpresadas. Los restantes activos y pasivos no monetarios serán reexpresados por un índice general de precios. La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluirá en el resultado neto del período que se informa, revelando esta información en una partida separada.

### Modificaciones al marco contable establecido por el BCRA a efectuarse a partir del 1º de enero de 2020

La Comunicación "A" 6651 estableció que las Entidades Financieras deberán comenzar a aplicar las disposiciones en materia de reexpresión por inflación de los estados financieros a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2020. La Comunicación "A" 6849 incluyó los lineamientos para aplicar el procedimiento de reexpresión de estados financieros establecido por la NIC 29, incluyendo el procedimiento para la reexpresión de los estados financieros comparativos.

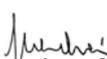
La aplicación de la NIC 29 tiene efectos generalizados en los estados financieros consolidados, por lo que los saldos reportados se verían significativamente afectados, de haberse aplicado el patrimonio atribuible a la controladora y sus resultados integrales al 31 de diciembre de 2019 ascenderían aproximadamente a miles de pesos 13.356.807 y a una pérdida de miles de pesos 2.985.044, respectivamente.

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

## 3.2. BASES DE PREPARACIÓN

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el marco contable establecido por el BCRA, descrito en la nota 3.1.

La preparación de estos estados financieros consolidados, requiere que se realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados, y de los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.E.A.B.A. Nº 1 Fº 17



emisión de los presentes estados financieros consolidados, como así también los ingresos y egresos registrados.

El Grupo realiza estimaciones para calcular, por ejemplo, las provisiones para incobrables, 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 y juicios. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados.

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

Las cifras incluidas en los estados financieros consolidados correspondientes a cada una de las sociedades del Grupo se expresan en su moneda funcional, es decir, en la moneda del ambiente económico principal en la que operan. Los estados financieros consolidados están expresados en pesos, que es la moneda funcional del Grupo y la moneda de presentación.

#### (a) Empresa en marcha

A la fecha 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.

#### (b) Cambios en políticas contables/nuevas normas contables

A medida que se aprueben nuevas NIIF, modificaciones o derogación de las vigentes y, una vez que estos cambios sean adoptados a través de Circulares de Adopción de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (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 defina específicamente.

El Grupo adoptó NIIF 16 "Arrendamientos", la "CINIIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias" y las modificaciones de las NIIF 9 "Instrumentos financieros" y la NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" para el presente período utilizando el enfoque prospectivo, por lo que el impacto de la adopción se reconoció en los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, y no se han modificado los saldos comparativos por esta adopción.

Los principales cambios son los siguientes:

#### NIIF 16: Arrendamientos

La norma establece el nuevo modelo de registración de operaciones de arrendamiento. Bajo la NIIF 16, un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. La NIIF 16 requiere que el arrendatario reconozca el pasivo de arrendamiento que refleja los pagos futuros de arrendamiento y un derecho de uso de activos, para casi todos los contratos de arrendamiento, con excepción para determinados contratos de arrendamiento a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

El Grupo ha adoptado la NIIF 16 retrospectivamente desde el 1 de enero de 2019, sin modificar la información comparativa del ejercicio anterior, tal como lo permiten las disposiciones específicas de transición previstas en la NIIF 16.

A la fecha de adopción, el Grupo ha reconocido pasivos por arrendamientos en relación con operaciones previamente clasificadas como "arrendamientos operativos" bajo la NIC 17. Estos pasivos fueron medidos al valor presente de los pagos remanentes del arrendamiento, descontados utilizando la tasa de fondeo vigente al 1 de enero de 2019.

Para las operaciones previamente clasificadas como "arrendamientos financieros" el Grupo ha reconocido el derecho de uso y el pasivo por arrendamiento en base al valor de libros previo a la fecha de aplicación inicial de la norma; a partir de esa fecha se aplicaron los principios de medición de NIIF 16.

Se detallan a continuación los principales impactos por la aplicación de la norma al 31 de diciembre de 2019:



	DERECHOS DE USO INMUEBLES ARRENDADOS	DERECHOS DE USO MUEBLES ARRENDADOS	TOTAL
(En miles de pesos)			
Activos por derecho de uso (a)	203.978	9.943	213.921
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso (b)	107.962	5.548	113.510
Pasivo por arrendamiento (c)	267.821	23.877	291.698
Gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento (d)	92.688	808	93.496

(a) Registrado en el rubro "Propiedad, planta y equipo". Ver anexo F.

(b) Registrado en el rubro "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes".

(c) Registrado en el rubro "Otros pasivos financieros".

(d) Registrado en el rubro "Otros gastos operativos".

### CINIIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias"

Dicha interpretación clarifica como el reconocimiento y las exigencias de medición de la NIC 12 "Impuesto a las ganancias", son aplicados cuando hay incertidumbre sobre el tratamiento de impuesto a las ganancias.

### Modificación a la NIIF 9 "Instrumentos financieros"

Esta modificación permite a las entidades medir a costo amortizado ciertos instrumentos que admiten el pago anticipado con una compensación negativa. Para que estos activos, que incluyen ciertos préstamos y bonos, sean medidos a costo amortizado, la compensación negativa tiene que ser una "compensación razonable para la cancelación anticipada" y el activo debe ser mantenido en un modelo de negocio de mantener para cobrar.

### Modificación a la NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"

Las modificaciones introducidas clarifican la contabilización de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos para los cuales no se aplica el método de la participación. Las entidades deberán contabilizar dichas inversiones de acuerdo con la NIIF 9 "Instrumentos financieros" antes de aplicar los requisitos de deterioro de la NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".

La adopción de la "CINIIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias" y las modificaciones de las NIIF 9 "Instrumentos financieros" y la NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" no tuvieron efectos en el estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Se detalla a continuación las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1° de enero de 2018, y no han sido adoptadas anticipadamente:

**NIIF 17 "Contratos de seguro":** El 18 de mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de seguro, que proporciona un marco integral basado en principios para la medición y presentación de todos los contratos de

seguro. La nueva norma reemplazará a la NIIF 4 Contratos de seguro y exige que los contratos de seguro se midan utilizando los flujos de efectivo de cumplimiento actuales y que los ingresos se reconozcan a medida que se brinda el servicio durante el período de cobertura. La norma entrará en vigencia para los ejercicios que comiencen a partir del 1° de noviembre de 2021. El Grupo está evaluando el impacto de la adopción de esta nueva norma.

### Modificaciones a la NIIF 3: El 22 de octubre de 2018

el IASB publicó modificaciones, las cuales aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Las modificaciones incluidas son las siguientes:

a) aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;

b) eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;

c) añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;

d) restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y

e) añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a transacciones cuya fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer período anual sobre el que se informa que comience a partir del 1° de enero de 2020. El Grupo no ve inicialmente un efecto mientras no se realice una combinación de negocios.

**Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8:** El 31 de octubre de 2018, el IASB publicó estas modificaciones, cuyo objetivo es mejorar la comprensión de la definición de material o con importancia relativa, coordinando la redacción de la

  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztein  
Presidente

  
Manuel J. L. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.P.E.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



definición en las Normas NIIF y en el Marco Conceptual para evitar la posibilidad de confusión que surge de definiciones diferentes; en tal sentido, incorpora requerimientos de apoyo en la NIC 1 en la definición para darles más prominencia y aclarar su aplicabilidad; adicionalmente, suministra las guías existentes sobre la definición de material o con importancia relativa en un solo lugar, junto con la definición.

Esta modificación afecta principalmente el párrafo 7 de la NIC 1, el párrafo 5 de la NIC 8, y elimina el párrafo 6 de la NIC 8, y es aplicable de forma prospectiva a los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2020. El Grupo está evaluando el impacto de la adopción de esta nueva norma.

#### Modificaciones al Marco Conceptual de Información

**Financiera:** el IASB ha emitido un nuevo Marco Conceptual. La mencionada modificación no implicará cambios a ninguna de las normas contables vigentes. Sin embargo, las entidades que utilizan el Marco Conceptual para definir las políticas contables para aquellas transacciones, eventos o situaciones no contempladas en las normas contables vigentes, deberán aplicar el nuevo Marco Conceptual a partir del 1° de enero de 2020 y evaluar si sus políticas contables continúan siendo apropiadas. Se espera que estas modificaciones no tengan un impacto significativo.

#### Modificaciones a NIIF 9 y 7 Reforma de la tasa de

**interés de referencia (IBOR):** el 26 de septiembre de 2019 el ISAB publicó la modificación que requiere revelaciones adicionales con relación a la incertidumbre generada por la reforma a la tasa de interés de referencia. Esta publicación constituye la primera reacción a los potenciales efectos que generaría la reforma al IBOR en los estados financieros y modifica los requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de flujo de efectivo asumiendo que la tasa de interés de referencia no se modifica producto de su reforma. Estas modificaciones son efectivas a partir del 1° de enero de 2020 con efecto retroactivo. El Grupo considera que la modificación no tiene impacto en sus estados financieros.

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

#### (c) Reorganización societaria – Presentación bajo el método de combinación de intereses

Tal como se menciona en la nota 31 de los presentes estados financieros consolidados, con fecha 2 de septiembre de 2019, se firmaron los acuerdos definitivos de fusión entre el Banco y Tarshop y BH Valores.

Solo a los fines de una correcta comparación, los saldos de los estados financieros separados se reformularon desde el 1° de enero de 2018 en adelante, como si la reorganización societaria hubiese tenido lugar desde el periodo anterior más antiguo que se presenta en dichos estados.

### 3.3. 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 subsidiarias objeto de consolidación:



SOCIEDAD	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA DE CIERRE	PARTICIPACIÓN PORCENTUAL			
			31/12/2019		31/12/2018	
			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) BACS consolida sus estados financieros con: BACS Administradora de Activos S.A. S.G.F.C.I., Fideicomiso Hipotecario BACS III y Fideicomiso Hipotecario BACS Funding I. Asimismo, 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..

A los fines de la consolidación se utilizaron estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 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 criterios similares 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, reserva de seguros y reexpresión de partidas en moneda homogénea.

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 intereses que no son propiedad, en forma directa o indirecta, del Banco. La participación no controladora forma un componente separado del patrimonio del Grupo.

### 3.4. TRANSACCIONES CON EL INTERÉS NO CONTROLANTE

El Grupo aplica la política de tratar las transacciones con el interés no controlante como si fueran transacciones

con accionistas del Grupo. En el caso de adquisiciones de interés no controlante, 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. La participación no controladora forma un componente separado del patrimonio y resultados del Grupo.

### 3.5. 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.

  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztain  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



### 3.6. CONVERSIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

#### (a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cifras incluidas en los estados financieros consolidados correspondientes a cada una de las entidades del Grupo se expresan en su moneda funcional, es decir, en la moneda del ambiente económico principal en la que operan. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos argentinos, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Grupo.

#### (b) Transacciones y saldos

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos en dólares estadounidenses fueron convertidos al tipo de cambio de referencia determinado por el BCRA. 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.

### 3.7. EFECTIVO Y DEPÓSITOS EN BANCOS

El rubro efectivo y depósitos en bancos incluye el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos y otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos inferior a tres meses, de la fecha de originación. Estos activos se registran a su costo amortizado que se aproxima a su valor razonable.

### 3.8. 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

##### » 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.

##### 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 ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se incluyen en otro resultado integral dentro de un componente separado del patrimonio. Las pérdidas o reversiones por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio se reconocen en resultados. 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.

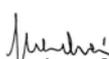
##### iii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

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

- 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 ganancia o pérdida es reconocida en el estado de resultados a medida que se realizan.

El Grupo clasifica un instrumento financiero como mantenido para negociar si se adquiere o se incurre principalmente con el propósito de vender o recomprar

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



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, o es un derivado que no está en una relación de cobertura calificada. Los derivados y los valores para negociación se clasifican como mantenidos para negociar y se reconocen a valor razonable.

Adicionalmente los activos financieros pueden ser valuados ("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.

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 resultados serán contabilizados en Otros Resultados Integrales (ORI) sin posibilidad de reclasificación, aun cuando se encuentren realizados. 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 mas adecuadamente la información financiera porque:

- el Grupo elimina o reduce significativamente las inconcistencias 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 a costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva excepto por:

- Pasivos financieros que sean valuados al valor razonable con cambios en resultados
- Pasivos que surjan de transferencia de activos financieros
- Compromisos de otorgamiento de préstamos a tasa inferior a la de mercado

Pasivos 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 pasivo a valor razonable con cambios en resultados si y solo si, al hacerlo, refleja mas adecuadamente la información financiera porque:

- el Grupo elimina o reduce significativamente las inconcistencias 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 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.

### 3.9. 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.

### 3.10. 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".

### 3.11. PREVISIONES POR RIESGO DE INCOBRABILIDAD

Respecto de las provisiones por riesgo de incobrabilidad, continúan vigentes 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:

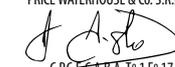
  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztain  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



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, el Grupo ha optado por la opción 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.

El Grupo realiza provisiones adicionales para cubrir ciertas estimaciones relacionadas con el impacto coyuntural sobre la recuperabilidad de la cartera de préstamos que incluye el autoseguro de riesgos derivados del fallecimiento e invalidez sobre el saldo deudor de financiaciones alcanzadas con contratos realizadas con compañías de seguro.

### 3.12. ARRENDAMIENTOS

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 descontarán 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
- 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 aplicando el modelo del costo, reconociendo depreciaciones, en 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.



### 3.13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Fueron valuados al costo histórico, neto de las depreciaciones acumuladas y/o de las pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. El costo incluye los gastos 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.

A continuación, se detalla la vida útil para cada uno de los ítems que componen el rubro propiedad, planta y equipo:

	Vida útil (en años)
Inmuebles	50
Mobiliario e Instalaciones	10
Máquinas y equipos	5
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.

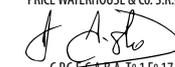
  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

### 3.14. 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.

### 3.15. ACTIVOS INTANGIBLES

#### (a) Licencias

Las licencias adquiridas individualmente se valúan inicialmente al costo, mientras que las adquiridas a través de combinaciones de negocios se reconocen a su valor razonable estimado a la fecha de la adquisición.

A la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, los activos intangibles con vida útil definida, se presentan netos de las depreciaciones acumuladas y/o de las pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. Estos activos se someten a pruebas de desvalorización anualmente o cuando haya indicios de desvalorización.

Las licencias adquiridas por el Grupo han sido clasificadas como activos intangibles con vida útil definida, siendo amortizadas en forma lineal a lo largo del período de la licencia, la cual no supera los 5 años.

Las pérdidas por desvalorización se reconocen cuando el valor de libros excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el valor recuperable del bien o su valor en uso. 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). Las desvalorizaciones de estos no financieros - distintos del valor llave - se revisan anualmente para verificar posibles reversiones.

#### (b) Software

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

Los costos de desarrollo, adquisición o implementación reconocidos inicialmente como gastos de un período, no son reconocidos posteriormente como costo del activo intangible. Los costos incurridos en el desarrollo, adquisición o implementación de software, reconocidos como activos intangibles, se amortizan aplicando el método de la línea recta durante sus vidas útiles estimadas, en un plazo que no excede de cinco años.

### 3.16. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

Los activos no corriente, o grupos de activos, 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", serán expuestos en forma separada del resto de los activos. Un activo no corriente podrá ser clasificado 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. Para aplicar la clasificación anterior, un activo deberá cumplir 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.

Los pasivos directamente asociados con los grupos de activos a ser dispuestos serán reclasificados y expuestos separadamente en el Estado de Situación Financiera del Grupo. Una operación discontinuada es un componente

del Grupo que ha sido dispuesto, o bien que ha sido clasificado como mantenidos para la venta y cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) representa una línea de negocio o un área geográfica, que es significativa y puede considerarse separada del resto;
- b) es parte de un único plan coordinado para disponer de una línea de negocio o de un área geográfica de la operación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto; o
- c) es una entidad independiente adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de volver a medir un activo (o grupo de activos para su disposición) clasificado como mantenidos para la venta, que no cumpla la definición de operación discontinuada, se incluirá en el resultado de las operaciones que continúan.

### 3.17. 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. A diferencia del supuesto anterior, aquellos bienes que son amortizables se someten a pruebas de desvalorización cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor de libros o, mínimamente, en forma anual.

Las pérdidas por desvalorización se reconocen cuando el valor de libros excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. 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). El valor de libros de activos no financieros distintos del valor llave sobre los que se ha registrado una desvalorización, se revisan a cada fecha de reporte para verificar posibles reversiones de desvalorizaciones.

### 3.18. 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.

### 3.19. COMPENSACIÓN

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.

### 3.20. 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. El pasivo financiero no derivado es medido a 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.

### 3.21. PROVISIONES / CONTINGENCIAS

El grupo reconoce una provisión si:

- a - Posee una obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un suceso pasado;
- b - Es probable que la Entidad 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 (a) como consecuencia de prácticas anteriores o políticas públicas el grupo ha asumido ciertas responsabilidades y (b) como resultado, ha creado expectativas 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.

El Grupo no contabiliza las contingencias positivas, exceptuando las derivadas de impuestos diferidos y aquellas cuya concreción sea virtualmente segura.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Dirección del Grupo entiende que no se han presentado elementos que permitan determinar la existencia de otras contingencias que puedan materializarse y generar un impacto negativo en los presentes estados financieros consolidados que las detalladas en Nota 16.

### 3.22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Las cuentas por pagar no financieras se devengan 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 efectúa en base a información histórica, a partir de la cual se estima una tasa de redención esperada y el valor razonable del punto. Dichos componentes son aplicados para estimar: el total de puntos a ser redimidos en el futuro y valor en pesos de los mismos.

### 3.23. 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 Integral como un ingreso por cancelación anticipada de deuda.

### 3.24. CAPITAL SOCIAL Y AJUSTES DE CAPITAL

Las cuentas integrantes de este rubro se expresan en moneda que no ha contemplado la variación del índice de precios desde el mes de febrero de 2003, excepto el rubro "Capital Social", el cual se ha mantenido por su valor nominal. El ajuste derivado de su re expresión conforme el procedimiento descrito en la Nota 3.2.(b) se incluye dentro de "Ajustes al Patrimonio".

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

### 3.25. 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

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



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 30.7 "Restricciones para la distribución de utilidades".

Asimismo, mediante la Comunicación "A" 6618 se establece que debe constituirse una reserva especial con el saldo de la ganancia originada por aplicación por primera vez de las NIIF, la cual sólo podrá desafectarse para su capitalización o para absorber eventuales resultados no asignados negativos.

### 3.26. 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.

### 3.27. 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.

Cabe destacar que las comisiones que el Grupo percibe por la originación de préstamos sindicados no forma parte de la tasa efectiva del producto, siendo estas 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.

La Entidad estima el valor razonable de los puntos otor-

gados 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.

Los ingresos por los alquileres de propiedades de inversión se reconocen en el estado de resultado integral consolidado sobre la base del método de línea recta en el plazo del arrendamiento.

### 3.28. 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 financieros. 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.



### 3.29. BENEFICIOS SOCIALES

El Grupo ha constituido provisiones en concepto de planes de retiro de sus empleados otorgados en ejercicios anteriores.

### 3.30. 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. En este caso, el impuesto a las ganancias relacionado de tales partidas también se reconoce en dicho estado.

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 se determina en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen 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.

Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios impositivos futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

El Grupo reconoce un pasivo por impuesto diferido en el caso de diferencias temporales imponibles 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.

El ajuste por inflación impositivo establecido en el art. 95 de la Ley de Impuesto a las Ganancias tiene vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2018. Dicha Ley establece que, para el primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, el procedimiento de ajuste será aplicable en caso que la variación del IPC, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y en un quince por ciento (15%), respectivamente. El ajuste por inflación positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2018, deberá imputarse un sexto (1/6) en ese período fiscal y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes.

#### Impuesto a la ganancia mínima presunta

El Grupo determina 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 prevé 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 es complementario del impuesto a las ganancias. La obligación fiscal del Grupo coincidirá con el mayor de ambos impuestos. Sin embargo, si el impuesto a la ganancia mínima presunta excede en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes.

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.

### 3.31. ACTIVOS Y PASIVOS DERIVADOS DE CONTRATOS DE SEGUROS

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

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



### 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, entre otros riesgos. También incluyen contratos de seguro de vida. Las primas totales se reconocen en la fecha de emisión de la póliza como una cuenta por cobrar. Al mismo tiempo, se registra en el pasivo una reserva para primas no devengadas que representan primas para riesgos que aún no han vencido. Las primas no devengadas 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). En el reaseguro activo la compañía actúa como reasegurador, donde otra compañía nos transfiere el riesgo de manera proporcional (como un porcentaje del mismo). Los acuerdos de reaseguro cedidos no eximen al Grupo de sus obligaciones con los asegurados. Los pasivos por coaseguros y reaseguros representan saldos adeudados con las mismas condiciones y los montos a pagar se estiman de manera consistente con el contrato que le haya dado origen.

### Deuda con asegurados

Las reservas de siniestros de seguros representan deudas con asegurados por siniestros denunciados a la com-

pañía y una estimación de los siniestros que ya fueron incurridos pero que a la fecha aún no han sido informados a la compañía (IBNR). Los siniestros reportados se ajustan sobre la base de informes técnicos recibidos de tasadores 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. De acuerdo con NIIF 4, el Grupo deberá determinar la adecuación del importe en libros registrado según los lineamientos establecidos en la NIC 37.

### 3.32. 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 2019 y 2018, el Grupo no mantiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la ganancia básica y la diluida por acción es la misma.



## 4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

La preparación de estados financieros consolidados de conformidad con el marco contable establecido por el BCRA requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las normas contables establecidas por el BCRA y las políticas contables del Grupo.

El Grupo ha identificado las siguientes áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas en las que los juicios y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados que son esenciales para la comprensión de los riesgos informativos contables / financieros subyacentes:

### a- Valor razonable de derivados y otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en los mercados activos son determinados usando técnicas de valuación. Dichas técnicas, son validadas y revisadas periódicamente por personal calificado independiente del área que las creó. Todos los modelos son evaluados y ajustados antes de ser usados, para asegurar que los resultados reflejen la información actual y precios comparativos del mercado. En lo posible, los modelos usan solamente información observable; sin embargo, factores como riesgo de crédito (propio y de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren de la utilización de estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores pueden afectar el valor razonable reportado de los instrumentos financieros.

La información referida a los instrumentos que no han sido valuados en base a información del mercado se encuentra detallada en la Nota 6.

### b- Pérdidas por deterioro de préstamos y anticipos.

El Grupo realiza estimaciones sobre la capacidad de repago de los clientes para determinar el nivel de provisionamiento que le corresponde según la normativa BCRA.

Dichas estimaciones son efectuadas con la periodicidad correspondiente requerida por las normas mínimas de provisionamiento del BCRA, de acuerdo a lo detallado en nota 3.11

### c- Deterioro de Activos no Financieros

Los activos intangibles con vidas finitas y propiedades,

planta y equipo se amortizan o deprecian a lo largo de su vida útil estimada en forma lineal. El Grupo monitorea las condiciones relacionadas con estos activos para determinar si los eventos y circunstancias justifican una revisión del período de amortización o depreciación restante y si existen factores o circunstancias que impliquen un deterioro en el valor de los activos que no pueda ser recuperado.

El Grupo ha aplicado el juicio en la identificación de los indicadores de deterioro de propiedad, planta y equipo y activos intangibles. El Grupo ha determinado que no hubo indicios de deterioro para ninguno de los períodos presentados en sus estados financieros consolidados, por lo cual no se ha estimado ningún valor recuperable.

### d- Entidades estructuradas.

Las entidades estructuradas están diseñadas para que el voto o derechos similares no sean el factor dominante para decidir quién controla la entidad. También se requiere juicio para determinar si la relación entre el Grupo y una entidad estructurada indica que la entidad estructurada está controlada por el Grupo. La Entidad consolida con todas las entidades estructuradas que controla.

Como a veces puede ser difícil determinar si el Grupo controla una entidad estructurada, la administración evalúa su exposición a los riesgos y las recompensas, así como su capacidad para tomar decisiones operativas para la entidad estructurada en cuestión. En muchos casos, existen elementos que, considerados de forma aislada, indican el control o la falta de control sobre una entidad estructurada, pero cuando se los considera en conjunto dificultan llegar a una conclusión clara. En los casos en que existen más argumentos para la existencia de control, la entidad estructurada se consolida. La Entidad ha evaluado para determinar la existencia, o no de control lo siguiente:

- el propósito y diseño del fideicomiso
- identificación de las actividades relevantes
- proceso decisorio sobre dichas actividades
- si los derechos que el Grupo posee le permiten dirigir las actividades relevantes del fideicomiso
- si el Grupo está expuesto, o tiene derecho a los resultados variables provenientes de su participación en dicho fideicomiso
- si el Grupo tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre el fideicomiso.

### e- Capitalización de costos financieros

El Grupo posee un inmueble, denominado "Edificio del Plata" (Ver Nota 11), que desde el momento de su com-

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



pra y hasta el 28 de septiembre de 2018, calificó como activo apto, de acuerdo a la definición de la NIC 23, ya que requería, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que estaba destinado. El Grupo emitió la obligación negociable serie XXIX, tramo II, a los fines de destinar parte de los fondos obtenidos en la emisión, a la adquisición de dicho inmueble.

La definición de costos financieros de la NIC 23, abarca intereses y otros costos, tales como las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren como ajustes de los costos por intereses. Por ende, el Grupo ha capitalizado los intereses y las diferencias de cambio procedentes de la proporción de la obligación negociable serie XXIX tramo II afectada a la adquisición del inmueble hasta el 28 de septiembre de 2018, fecha en la cual el Directorio del Banco aprobó discontinuar la inversión en el plan constructivo de la nueva sede corporativa, cambiando el destino previsto para el inmueble.

#### f- Valor razonable de Propiedades de inversión y Activos no corrientes mantenidos para la venta

El valor razonable de los inmuebles clasificados en los rubros Propiedades de inversión y Activos no corrientes mantenidos para la venta es determinado en base a tasaciones realizadas por expertos valuadores independientes contratados externamente para la valuación de cada uno de los inmuebles. Estos expertos valuadores actúan como asesores del Directorio y deben cumplir con las condiciones de conocimiento del mercado, reputación, independencia y estándares profesionales adecuados.

El valor razonable de una propiedad de inversión y de un activo no corriente mantenido para la venta, es el precio al que podría ser intercambiada, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Las valuaciones son realizadas utilizando el enfoque de mercado que supone que un comprador bien informado no pagará por un activo más del precio de compra de un bien similar. Al aplicar este enfoque el valuador independiente analiza ventas recientes u ofertas de propiedades similares comparables. En caso de no existir comparables idénticos del activo sujeto, los precios de venta de los comparables se ajustan para igualarlos a las características del activo particular

La periodicidad de las revaluaciones surge de las conclusiones de los procedimientos de monitoreo sobre los cambios en el valor razonable de los bienes que se realizan antes de la finalización de cada ejercicio económico. La frecuencia de las revaluaciones no podrá exceder los 5 años, aun cuando las variaciones del valor

razonable de los activos resulten insignificantes en períodos anteriores.

#### g- Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

Se requiere un juicio significativo al determinar los pasivos y activos por impuestos corrientes y diferidos. El impuesto corriente se provisiona de acuerdo a los montos que se espera pagar y el impuesto diferido se provisiona sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores en libros, a las alícuotas que se espera estén vigentes al momento de reversión de las mismas.

Se reconoce un activo por impuesto diferido en la medida en que exista la probabilidad de que se disponga de ganancias imponibles futuras contra las cuales se puedan absorber las diferencias temporarias, basado en los presupuestos de la gerencia con respecto a los montos y la oportunidad de las ganancias imponibles futuras. Luego se debe determinar la posibilidad de que los activos por impuesto diferido se utilicen y compensen contra ganancias imponibles futuras. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, por ejemplo, cambios en la legislación impositiva o el resultado de la revisión definitiva de las declaraciones juradas de impuestos por parte del fisco y los tribunales fiscales.

Las ganancias fiscales futuras y la cantidad de beneficios fiscales que son probables en el futuro se basan en un plan de negocios a mediano plazo preparado por la administración el cual se basa en expectativas que se consideran razonables.

#### h- Estimaciones de juicios

El grupo se encuentra sujeto a varios tipos de reclamos, juicios y otros procesos legales, en donde un tercero se encuentra reclamando pagos por daños alegados, reintegros por pérdidas o indemnizaciones. Generalmente, la deuda potencial del grupo, con respecto a los terceros antes mencionados, no puede ser estimada con certeza. La Gerencia revisa periódicamente el estado de cada uno de los asuntos significativos y calcula la potencial exposición financiera, de corresponder. Cuando una pérdida potencial, derivada de reclamos, juicios y otros procesos legales, es considerada probable y el monto puede ser razonablemente estimado, se registra una provisión. Las provisiones por pérdidas contingentes reflejan una estimación razonable de las pérdidas a ser incurridas, basadas en la información disponible por la Gerencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Estas estimaciones de contingencias para cada caso en instancia judicial encuentran sustento en las recomen-



daciones que al respecto practica cada estudio jurídico externo al cual se le encomendó el seguimiento y atención de los mismos. Por su parte, los casos en instancia de mediación son estimados con base en los parámetros que brinda la jurisprudencia actual para supuestos de características análogas.

## 5. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Se detallan a continuación los componentes del efectivo y sus equivalentes:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Efectivo	2.204.595	1.393.427
Entidades financieras y corresponsales	15.461.477	6.571.467
Otros	808.583	867.892
<b>Efectivo y equivalentes</b>	<b>18.474.655</b>	<b>8.832.786</b>

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Saldo al 31/12/2018	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo	Saldo al 31/12/2019
		Cobros	Pagos		
	(En miles de pesos)				
Obligaciones negociables emitidas	31.660.467	3.538.141	(12.297.540)	6.134.773	29.035.841
Financiaci3nes recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	657.696	28.543.982	(28.746.390)	(284.163)	171.125
<b>Total</b>	<b>32.318.163</b>	<b>32.082.123</b>	<b>(41.043.930)</b>	<b>5.850.610</b>	<b>29.206.966</b>

	Saldo al 31/12/2017	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo	Saldo al 31/12/2018
		Cobros	Pagos		
	(En miles de pesos)				
Obligaciones negociables emitidas	26.589.820	2.060.569	(8.388.812)	11.398.890	31.660.467
Financiaci3nes recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	496.001	25.124.323	(24.886.275)	(76.353)	657.696
<b>Total</b>	<b>27.085.821</b>	<b>27.184.892</b>	<b>(33.275.087)</b>	<b>11.322.537</b>	<b>32.318.163</b>

  
**Lorena C. Morch3n**  
 Gerencia de Contadur3a General

  
**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisi3n Fiscalizadora

V3ase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.E.C.A.B.A. T3 1 F3 17



## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Grupo mantenía las siguientes carteras de instrumentos financieros:

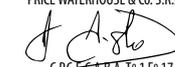
Cartera de instrumentos al 31/12/2019	Valor Razonable -Resultados	Costo Amortizado	Valor Razonable- ORI	Total
	(En miles de pesos)			
<b>Activos</b>	<b>9.278.860</b>	<b>71.785.595</b>	-	<b>81.064.455</b>
Efectivo y depósitos en bancos	-	18.474.655	-	18.474.655
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	7.272.196	-	-	7.272.196
Instrumentos derivados	4.220	-	-	4.220
Operaciones de pase	-	4.189.724	-	4.189.724
Otros activos financieros	532.294	1.760.399	-	2.292.693
Préstamos y otras financiaciones	-	40.378.805	-	40.378.805
Otros títulos de deuda	-	4.792.663	-	4.792.663
Activos financieros entregados en garantía	1.054.734	2.189.349	-	3.244.083
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	415.416	-	-	415.416
<b>Pasivos</b>	<b>(613.295)</b>	<b>(73.169.534)</b>	-	<b>(73.782.829)</b>
Depósitos	-	(35.721.788)	-	(35.721.788)
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(599.025)	-	-	(599.025)
Instrumentos derivados	(14.270)	-	-	(14.270)
Operaciones de pase	-	(1.002.478)	-	(1.002.478)
Otros pasivos financieros	-	(7.238.302)	-	(7.238.302)
Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	-	(171.125)	-	(171.125)
Obligaciones negociables emitidas	-	(29.035.841)	-	(29.035.841)
<b>Total</b>	<b>8.665.565</b>	<b>(1.383.939)</b>	-	<b>7.281.626</b>



Cartera de instrumentos al 31/12/2018	Valor Razonable -Resultados	Costo Amortizado	Valor Razonable- ORI	Total
	(En miles de pesos)			
<b>Activos</b>	<b>20.699.909</b>	<b>57.852.074</b>	-	<b>78.551.983</b>
Efectivo y depósitos en bancos	-	8.832.786	-	8.832.786
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	19.287.877	-	-	19.287.877
Instrumentos derivados	69.478	-	-	69.478
Operaciones de pase	-	589.474	-	589.474
Otros activos financieros	256.263	2.054.834	-	2.311.097
Préstamos y otras financiaciones	-	43.566.664	-	43.566.664
Otros títulos de deuda	-	1.700.018	-	1.700.018
Activos financieros entregados en garantía	898.816	1.108.298	-	2.007.114
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	187.475	-	-	187.475
<b>Pasivos</b>	<b>(887.792)</b>	<b>(69.238.707)</b>	-	<b>(70.126.499)</b>
Depósitos--	-	(29.307.580)	-	(29.307.580)
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(751.511)	-	-	(751.511)
Instrumentos derivados	(136.281)	-	-	(136.281)
Operaciones de pase	-	(65.188)	-	(65.188)
Otros pasivos financieros	-	(7.547.776)	-	(7.547.776)
Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	-	(657.696)	-	(657.696)
Obligaciones negociables emitidas	-	(31.660.467)	-	(31.660.467)
<b>Total</b>	<b>19.812.117</b>	<b>(11.386.633)</b>	-	<b>8.425.484</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
 C.B.C.E.A.B.A. T° 1 F° 17



## OPERACIONES DE PASE

La composición es la siguiente:

### » Activos

Activos	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Pases activos – Valores noacionales	4.184.618	630.037

### » Pasivos

Activos	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Pases pasivos – Valores noacionales	(990.258)	(59.224)

## VALORES RAZONABLES

El grupo clasifica los valores razonables de los instrumentos financieros en 3 niveles, de acuerdo a la observabilidad de los datos utilizados para su determinación.

Valor Razonable nivel 1: El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos (como derivados negociados públicamente y acciones) se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del período de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio de compra actual. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

Valor Razonable nivel 2: El valor razonable de instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Valor Razonable nivel 3: Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Este es el caso de los instrumentos de capital sin cotización.

Se detallan a continuación los instrumentos financieros del grupo medidos a valor razonable a cada cierre:

Cartera de instrumentos al 31/12/2019	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
	(En miles de pesos)		
<b>Activos</b>	<b>9.085.829</b>	<b>193.031</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	7.221.655	50.541	-
Instrumentos derivados	-	4.220	-
Otros activos financieros	531.420	874	-
Activos financieros entregados en garantía	1.054.734	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	278.020	137.396	-
<b>Pasivos</b>	<b>(599.025)</b>	<b>(14.270)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(599.025)	-	-
Instrumentos derivados	-	(14.270)	-
<b>Total</b>	<b>8.486.804</b>	<b>178.761</b>	-



Cartera de instrumentos al 31/12/2018	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
	(En miles de pesos)		
<b>Activos</b>	<b>20.453.557</b>	<b>246.352</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	19.123.187	164.690	-
Instrumentos derivados	-	69.478	-
Otros activos financieros	255.389	874	-
Activos financieros entregados en garantía	898.816	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	176.165	11.310	-
<b>Pasivos</b>	<b>(751.511)</b>	<b>(136.281)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(751.511)	-	-
Instrumentos derivados	-	(136.281)	-
<b>Total</b>	<b>19.702.046</b>	<b>110.071</b>	-

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.

Todas las estimaciones del valor razonable se incluyen en el nivel 2, en los que los valores razonables se han determinado sobre la base de los valores presentes ajustados por riesgo de crédito del emisor o propio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el grupo no ha registrado transferencias entre niveles.

### VALOR RAZONABLE DE OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### TÉCNICAS DE VALUACIÓN

Las técnicas de valuación para la determinación de los Valores Razonables incluyen:

- Precios de mercado o cotizaciones de instrumentos similares.
- Determinación de valor actual estimado de los instrumentos.

El grupo cuenta con instrumentos financieros que son valuados a su costo amortizado. Para los rubros efectivo y depósitos en bancos, operaciones de pase, otros activos financieros, activos financieros entregados en garantía, depósitos, otros pasivos financieros y financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras, el valor razonable no difiere sustancialmente de su valor residual, debido a que la tasa de interés a pagar o cobrar es similar a las tasas de mercado, o bien el instrumento es de corta duración. Se encontraron las siguientes diferencias sustanciales al cierre de los ejercicios:

Instrumentos al 31/12/2019	Costo Amortizado	Valor Razonable	
		Monto	Nivel
(En miles de pesos)			
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>40.378.805</b>	<b>38.307.795</b>	<b>Nivel2</b>
Otros títulos de deuda	4.792.663	4.163.032	Nivel1 y 2
Obligaciones negociables emitidas	(29.035.841)	(19.893.561)	Nivel1 y 2

  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



Instrumentos al 31/12/2018	Costo Amortizado	Valor Razonable	
		Monto	Nivel
		(En miles de pesos)	
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>43.566.664</b>	<b>41.371.752</b>	<b>Nivel 2</b>
Otros títulos de deuda	1.700.018	1.717.454	Nivel 1
Obligaciones negociables emitidas	(31.660.467)	(29.623.295)	Nivel 1 y 2

## DETERIORO (ANEXO R)

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

	31/12/2019
	(En miles de pesos)
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.079.570</b>
Deterioros del ejercicio	3.663.945
Write Off	(57.562)
Recuperos del ejercicio	(2.410.608)
<b>Saldo final</b>	<b>3.275.345</b>

## 7. PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES

Las provisiones por riesgo de incobrabilidad constituidas contemplan las provisiones mínimas requeridas por el BCRA, las cuales se determinan en función al grado de cumplimiento de los deudores, las garantías que respaldan los créditos y la situación económico financiera del deudor, entre otros, el previsionamiento de créditos individuales refinanciados de acuerdo con el criterio descripto en Comunicación "A" 4583, complementarias y modificatorias y ciertas estimaciones relacionadas con el impacto coyuntural sobre la recuperabilidad de la cartera de préstamos que incluye el autoseguro de riesgos derivados del fallecimiento e invalidez sobre el saldo deudor de financiaciones alcanzadas con contratos realizadas con compañías de seguro.

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 Grupo como máximo transcurrido un mes contado a partir del momento en que se verifique dicha situación.

Los créditos hipotecarios individuales originados y administrados por la red de Bancos Minoristas, en los cuales dichas entidades asumen el 100% de garantías por el flujo de fondos, han sido clasificados como normales a los fines del cálculo del nivel de previsionamiento.

El Directorio del Grupo, en función de lo mencionado anteriormente, considera que las provisiones por riesgo de incobrabilidad constituidas son suficientes para mantener el nivel de provisiones mínimas exigidas por las normas del BCRA sobre el monto total de la cartera.

Los saldos de préstamos y otras financiaciones corresponden a:



	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>37</b>	<b>29.146</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>15.177</b>	<b>415.506</b>
Interfinancieros - call otorgados	-	250.000
Otras financiaciones a entidades financieras locales	15.278	148.477
Intereses, ajustes y diferencias de cotización devengadas a cobrar	18	17.455
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(119)	(426)
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>40.363.591</b>	<b>43.122.012</b>
Adelantos	291.174	595.096
Documentos	148.530	303.493
Hipotecarios	6.743.852	5.386.310
Prendarios	94.504	209.348
Personales	6.316.288	8.537.289
Tarjetas de crédito	17.941.563	18.241.934
Arrendamientos financieros	56.618	122.322
Préstamos al personal	320.205	285.741
Cobros no aplicados	(7.925)	(6.259)
Otros	11.189.361	10.931.906
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	522.306	626.374
Intereses documentados	(21.590)	(71.785)
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(3.231.295)	(2.039.757)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>40.378.805</b>	<b>43.566.664</b>

## 8. INSTRUMENTOS DERIVADOS

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 2019 y 2018, los saldos en el activo por las operaciones concertadas ascienden a miles de pesos 4.220 y miles de pesos 69.478, respectivamente. Los saldos en el pasivo por las operaciones concertadas ascienden a miles de pesos 14.270 y miles de pesos 136.281, respectivamente.

Las mismas están registradas en Partidas Fuera de Balance por el valor nominal transado. Los saldos devengados pendientes de liquidación, se exponen en la línea "Instrumentos Derivados" del activo y/o del pasivo, según corresponda.

La composición de los instrumentos derivados del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

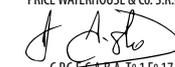
  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Operaciones a término (a)	4.220	69.478
<b>Total activo</b>	<b>4.220</b>	<b>69.478</b>
Operaciones a término (a)	(14.270)	(136.281)
<b>Total pasivo</b>	<b>(14.270)</b>	<b>(136.281)</b>

## 9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Los saldos de otros activos financieros corresponden a:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Certificados de participación en fideicomisos financieros	874	874
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	531.420	255.389
Deudores por operaciones a liquidar	32.513	643.361
Deudores varios		
- Fondos a compensar	51.477	28.086
- Deudores por tarjeta de crédito	272.821	438.711
- Otros	1.403.588	944.676
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>2.292.693</b>	<b>2.311.097</b>

## 10. TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS

El Banco ha realizado transferencias de activos financieros tal como se describe en la nota 30.3. Sin embargo de acuerdo a la NIIF 1, los criterios de baja contable de activos financieros bajo NIIF 9 se aplicaron de manera prospectiva para transacciones ocurridas con posterioridad a la fecha de transición (1° de enero de 2017).

Sin embargo, el Banco ha adoptado por primera vez las NIIF después que su subsidiaria Tarshop. En consecuencia, ha medido en sus estados financieros consolidados, los ac-

tivos y pasivos de esta subsidiaria por los mismos importes en libros que figuran en los estados financieros de aquella (excepto por lo referido al punto 5.5. de la NIIF 9).

De acuerdo a NIIF, una transferencia de activos financieros con las características mencionadas, no cumple los requisitos para la baja en cuentas, en consecuencia, el Grupo continúa reconociendo dicho activo transferido en su integridad, y reconoce un pasivo financiero por la contraprestación recibida.

A continuación, se detallan los fideicomisos financieros no considerados como baja de activos financieros al 31 de diciembre de 2019:

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



Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene las siguientes operaciones de pase:

- Pases activos miles de pesos 4,184,618, registrados en Partidas Fuera de Balance.
- Pases pasivos miles de pesos 990,258, registrados en el rubro "Activos financieros entregados en garantía".

## 11. OTROS ACTIVOS 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 destino contable de las depreciaciones del ejercicio se informa en nota 3.

#### Información adicional

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

### 11.2. INTANGIBLES

Los movimientos en activos intangibles se incluyen en el Anexo G, que acompaña a los presentes estados financieros. El destino contable de las depreciaciones del ejercicio se informa en nota 3.

#### Información adicional

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

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



### 11.3. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Propiedades de inversión	537.971	3.244.135
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	251.989	387.091
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	69.874	95.428
Otros anticipos	124.716	113.807
Otros bienes diversos	28.180	26.359
<b>Total Otros Activos no financieros</b>	<b>1.012.730</b>	<b>3.866.820</b>

#### Propiedades de inversión

Para todas las propiedades de inversión, el valor razonable está basado en tasaciones realizadas por peritos independientes con capacidad profesional reconocida y experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión (nivel 3). Los cambios en el valor razonable son reconocidos en otros ingresos o gastos operativos, según corresponda. El Grupo estima que, si los demás factores se mantuvieran constantes, una reducción del 10% en el precio de venta en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, hubiera reducido el valor de las propiedades de inversión en miles de pesos 53.797, que hubiera impactado en la línea otros gastos operativos.

Los movimientos de propiedades de inversión se incluyen en el Anexo F, que acompaña a los presentes estados financieros.

El día 20 de abril de 2016 la Entidad adquirió mediante subasta pública del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el inmueble conocido como "Edificio del Plata" a los fines de establecer una sucursal y oficinas corporativas. El precio de compra fue de dólares estadounidenses sesenta y ocho millones ciento catorce mil (68.114.000). Con fecha 29 de abril de 2016 abonó el quince por ciento del precio (15%). El saldo restante se abonó el día 20 de abril de 2017. La escritura traslativa de dominio se celebró el día 25 de abril de 2017. Este inmueble se consideró como un activo apto, de acuerdo a la definición de la NIC 23, ya que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado. Por tal motivo, de acuerdo a lo descrito en la Nota 3.28., se capitalizaron miles de pesos 1.758.039 hasta el 28 de septiembre de 2018 y miles de pesos 305.271 en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017. Los montos mencionados corresponden a los costos financieros susceptibles de capitalización de la obligación negociable serie XXIX tramo II (Ver Nota 13).

Con fecha 28 de septiembre de 2018, el Directorio del Banco aprobó discontinuar la inversión en plan construc-

tivo de la nueva sede corporativa, cambiando el destino previsto para el inmueble correspondiente al Edificio del Plata. A raíz de la decisión del Directorio comenzamos a monitorear el cumplimiento de los requisitos de la NIC 40 para la reclasificación del inmueble al rubro "Propiedades de inversión". En ese contexto, hemos solicitado la tasación del bien a un profesional independiente, la cual arrojó un valor razonable de miles de pesos 2.881.092. Por tal motivo, al 31 de diciembre de 2018 se reconoció una pérdida por desvalorización por miles de pesos 291.029, en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes" del Estado de Resultados. Durante el mes de diciembre de 2018, se discontinuaron las obras en el inmueble y se finalizó la comunicación a terceros del cambio de destino del edificio. En consecuencia, se procedió a la reclasificación del bien al rubro "Propiedades de inversión".

Con fecha 24 de mayo de 2019 el Banco recibió un memorando de la Gerencia de Supervisión de Entidades Financieras y Cambiarias relacionado a la registración contable y valuación del inmueble, solicitando a la Entidad reclasificar y valorar el inmueble como "Activo no corriente mantenido para la venta" (NIIF 5).

Con fecha 26 de Junio, el Banco presentó un recurso de reconsideración ante el BCRA con los fundamentos tenidos en cuenta para la registración del inmueble como propiedad de inversión.

El Directorio del Banco en su sesión del 11 de Septiembre de 2019 resolvió proceder a la venta del Edificio del Plata, reclasificar contablemente al inmueble como "Activo no Corriente mantenido para la venta" con ajuste a lo establecido por la NIIF 5 y requerir que la Gerencia de Área Desarrollo Integral de Vivienda la elaboración del plan de venta correspondiente. Asimismo, aprobó desistir el recurso de reconsideración contra el memorando de la Gerencia de Supervisión de Entidades Financieras, de fecha 24 de mayo de 2019, por haber devenido abstracto.



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

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Ingresos derivados de rentas	7.605	7.033
Gastos directos de operación de propiedades	(3.583)	(7.429)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a una ganancia de miles de pesos 4.022 y a una pérdida de miles de pesos 396, respectivamente, y se reconocen en los rubros "Otros ingresos operativos", "Gastos de administración" y "Otros gastos operativos" en el estado de resultados integral.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, no se han realizado ventas de propiedades de inversión. Asimismo, no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.

#### 11.4. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Tal como se menciona en la nota 11.3, con fecha 11 de septiembre de 2019, el Banco ha clasificado como activo mantenido para la venta al inmueble "Edificio del Plata". Por tal motivo de acuerdo a la NIIF 5 dicho activo ha sido valuado al menor valor entre el contable y el valor de mercado menos gastos de venta, ascendiendo el valor en libros al 31 de diciembre de 2019 a miles de pesos 4.573.852.

#### 12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta	330.799	277.398
Anticipos por impuesto a las ganancias	135.271	167.678
<b>Total activos por impuestos a las ganancias corriente</b>	<b>466.070</b>	<b>445.076</b>

La composición del recupero / cargo por impuesto a las ganancias, es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Recupero / (Cargo) por impuesto a las ganancias imputado en el Estado de Resultados	285.632	(754.281)
Recupero / (Cargo) por impuesto a las ganancias imputado en Otros resultados integrales	-	-
<b>Total Recupero / (Cargo) por Impuesto a las Ganancias</b>	<b>285.632</b>	<b>(754.281)</b>

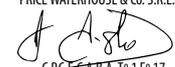
  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
**Ricardo Flammini**  
 C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias imputado a resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre la utilidad contable:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>1.560.068</b>	<b>2.812.376</b>
Tasa del impuesto vigente	30%	30%
<b>Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto</b>	<b>(468.020)</b>	<b>(843.713)</b>
<b>Diferencias permanentes a la tasa del impuesto:</b>		
- Resultados Tierra del Fuego	22.920	(5.082)
- Ingresos Netos ProCreAr	(91.936)	(84.233)
- Donaciones	18.074	15.097
- Otros	186.676	163.650
Ajuste por inflación impositivo	617.918	-
<b>Total Recupero / (Cargo) por Impuesto a las Ganancias</b>	<b>285.632</b>	<b>(754.281)</b>

#### REFORMA TRIBUTARIA:

El 29 de diciembre de 2017 y 23 de diciembre de 2019, el Poder Ejecutivo Nacional promulgó las leyes 27430 y 27541, respectivamente. Estas leyes han introducido varios cambios en el tratamiento del impuesto a las ganancias cuyos componentes clave son los siguientes:

**Alícuota de Impuesto a las ganancias:** La alícuota del Impuesto a las Ganancias para las sociedades argentinas se reducirá gradualmente desde el 35% al 30% para los ejercicios fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2021 y al 25% para los ejercicios fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022, inclusive.

**Impuesto a los dividendos:** Se introduce un impuesto sobre los dividendos o utilidades distribuidas, entre otros, por sociedades argentinas o establecimientos permanentes a: personas humanas, sucesiones indivisas o beneficiarios del exterior, con las siguientes consideraciones: (i) los dividendos derivados de las utilidades generadas durante los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2021 estarán sujetos a una retención del 7%; y (ii) los dividendos originados por las ganancias obtenidas por ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2022 en adelante estarán sujetos a retención del 13%.

Los dividendos originados por beneficios obtenidos hasta el ejercicio anterior al iniciado a partir del 1° de enero de 2018 seguirán sujetos, para todos los beneficiarios de los mismos, a la retención del 35%

sobre el monto que exceda las ganancias acumuladas distribuibles libres de impuestos (período de transición del impuesto de igualación).

**Actualizaciones de deducciones:** Las adquisiciones o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, se actualizarán sobre la base de las variaciones porcentuales del Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos, situación que incrementará la amortización deducible y su costo computable en caso de venta.

La ley 27468 modificó el régimen de transición establecido por Ley 27430 para la aplicación del ajuste por inflación impositivo establecido en el art. 95 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, indicando que el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Asimismo, se establece que, para el primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, el procedimiento de ajuste será aplicable en caso que la variación del IPC, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y en un quince por ciento (15%), respectivamente. El ajuste por inflación positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2018, deberá imputarse un sexto (1/6) en ese período fiscal y los cinco sextos (5/6)



restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes. A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidado, el Directorio de la Entidad ha evaluado y considerado que los parámetros que establece la Ley de Impuesto a las Ganancias para el reinicio del ajuste por inflación impositivo se cumplirán al cierre del ejercicio fiscal y, en consecuencia se ha considerado el mismo en la determinación del resultado impositivo del ejercicio, el cual arroja quebranto. El efecto del diferimiento de las cinco sextas partes del resultado por exposición a la inflación, tal como lo define la norma impositiva, ha sido reconocido como un activo impositivo diferido.

### 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 31/12/2018	Cargo imputado en resultados	Saldo al 31/12/2019
	(En miles de pesos)		
<b>Previsión deudores incobrables</b>	<b>396.481</b>	<b>168.735</b>	<b>565.216</b>
Propiedad, equipos y activos disponibles para la venta	(779.522)	(119.750)	(899.272)
<b>Valuación moneda extranjera</b>	<b>(17.048)</b>	<b>(6.487)</b>	<b>(23.535)</b>
<b>Provisiones</b>	<b>133.779</b>	<b>7.237</b>	<b>141.016</b>
Otros	3.259	4.082	7.341
Valuación títulos y acciones	64.433	(253.278)	(188.845)
Ajuste por inflación impositivo	-	617.918	617.918
Quebrantos impositivos	245.957	344.935	590.892
<b>Total Activo neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>47.339</b>	<b>763.392</b>	<b>810.731</b>

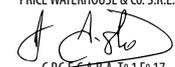
Según el análisis realizado por el Grupo, se considera que los activos detallados con anterioridad cumplen los requisitos para considerarlos recuperables y de esta forma realizar el reconocimiento correspondiente.

A continuación se exponen los periodos de prescripción del quebranto impositivo:

Periodo de generación	Saldo al 31/12/19	Periodo de prescripción
	(En miles de pesos)	
<b>2016</b>	<b>36.872</b>	<b>2021</b>
2017	67	2022
<b>2018</b>	<b>229.038</b>	<b>2023</b>
<b>2019</b>	<b>324.915</b>	<b>2024</b>
	590.892	

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
 C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



	Valor emitido (En miles)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual	Valor contable	
					31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)					
<b>Banco Hipotecario (1)</b>						
XXIX tramo I	US\$ 200.000	30/11/15	30/11/20	9,75%	16.904.247	12.780.205
XXIX tramo II	US\$ 150.000	23/05/16	30/11/20	8,00%		
XXXV	\$ 235.970	10/02/16	10/02/19	Badlar +4,99%	-	236.740
XXXIX	\$ 343.241	18/08/16	18/08/19	Badlar+ 3,49%	-	278.378
XL	\$ 6.078.320	12/10/16	12/01/20	Badlar +2,50%	720.368	4.456.505
XLII	\$ 645.638	20/02/17	20/02/20	Badlar +3,20%	267.161	653.818
XLIII	UVA 54.606	08/05/17	08/05/20	2,75%	2.492.980	1.638.423
XLV	\$ 102.436	08/05/17	08/05/20	Badlar +2,98%	61.027	61.288
XLVI	\$ 496.855	09/08/17	09/02/19	Badlar +4,25%	-	444.099
XLVII	US\$ 7.233	09/08/17	09/08/19	4,00%	-	236.447
XLVIII	\$ 6.300.000	07/11/17	07/11/22	Badlar +4,00%	2.989.453	6.426.759
XLIX	\$ 596.373	14/02/18	14/02/20	Badlar +3,60%	285.651	551.926
L	UVA 23.239	14/02/18	14/02/22	4,90%	1.003.781	660.263
Clase I	\$ 3.570.141	15/02/19	15/02/21	Badlar +6,15%	3.687.483	-
<b>BACS (2)</b>						
XI	\$ 201.000	10/11/16	10/11/19	Badlar + 4,00%	-	139.541
XIII	\$ 201.539	28/04/17	28/04/20	Badlar + 3,50%	104.933	176.274
XIV	\$ 227.886	25/09/17	25/03/19	Badlar + 4,75%	-	68.393
XV	US\$ 10.141	25/09/17	25/09/19	4,40%	-	383.391
XVI	\$ 500.000	08/02/18	08/08/19	Badlar + 3,68%	-	496.981
Clase I	\$ 500.000	15/11/18	15/11/19	Badlar + 9,22%	-	533.855
Clase II	\$ 294.664	27/11/19	29/05/20	Badlar + 6,00%	307.593	-
Clase III	\$ 203.335	27/11/19	29/11/20	Badlar + 8,50%	211.164	-
<b>Tarshop (3)</b>						
II	\$ 67.360	07/09/16	07/03/19	Badlar + 4,99%	-	69.713
V	\$ 77.818	04/11/16	04/05/19	Badlar + 4,25%	-	84.115
VIII	\$ 53.237	24/01/17	24/07/19	Badlar + 4,69%	-	53.106
X	\$ 211.556	20/04/17	20/10/19	Badlar + 4,74%	-	233.839
XI	\$ 346.996	12/07/17	12/01/19	Badlar + 5,00%	-	372.399
XIII	\$ 250.000	10/11/17	10/05/19	Badlar + 6,50%	-	269.252
XV	\$ 354.911	28/03/18	28/09/19	Badlar + 4,75%	-	354.757
					<b>29.035.841</b>	<b>31.660.467</b>



(1) El Banco utiliza el producido neto proveniente de la colocación de Obligaciones Negociables de acuerdo a alguno de los destinos previstos en el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Comunicación "A" 3046 del BCRA y sus modificatorias, complementarias y demás regulaciones aplicables.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 23 de mayo de 2008, aprobó la creación de un nuevo Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables, no convertibles en acciones, con o sin garantías, por hasta el importe de dólares estadounidenses de dos mil millones (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\$1.500.000.000 (o su equivalente en Pesos).

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.

(3) El Programa fue aprobado por la Asamblea de Accionistas de Tarshop de fecha 11 de abril de 2016 por un monto de hasta US\$400.000.000 y reducido en su monto por decisión del Directorio de la Compañía de fecha 11 de abril de 2016 por hasta la suma de US\$200.000.000 (o su equivalente en otras monedas). En virtud del acuerdo definitivo de fusión de fecha 2 de septiembre de 2019 mediante el cual el Banco y Tarshop se fusionaron, siendo Banco Hipotecario la sociedad absorbente asumió como propias las obligaciones negociables de Tarshop a partir de dicha fecha.

## 14. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Los saldos de otros pasivos financieros corresponden a:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Consumos a pagar de tarjetas de crédito</b>	<b>2.638.575</b>	<b>2.519.162</b>
Acreedores por operaciones a liquidar	813.343	1.545.929
<b>Pasivos asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja (Ver Nota 10)</b>	<b>3.105.832</b>	<b>2.476.012</b>
<b>Arrendamientos financieros</b>	<b>291.698</b>	-
Otros	388.854	1.006.673
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>7.238.302</b>	<b>7.547.776</b>

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

  
**Eduardo S. Elzstain**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



## 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Acreedores varios</b>	<b>1.700.172</b>	<b>1.122.023</b>
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	746.715	885.012
<b>Otros impuestos a pagar</b>	<b>459.626</b>	<b>802.906</b>
<b>Honorarios a Directores y Síndicos a pagar</b>	<b>137.163</b>	<b>225.596</b>
<b>Retenciones y percepciones a pagar</b>	<b>278.890</b>	<b>261.546</b>
<b>Beneficios al personal a pagar (a)</b>	<b>202.306</b>	<b>244.736</b>
<b>Programa de fidelización de clientes</b>	<b>52.787</b>	<b>61.181</b>
<b>Anticipos recibidos por venta de bienes</b>	<b>9.284</b>	-
Dividendos a pagar	578	-
<b>Total otros pasivos no financieros</b>	<b>3.587.521</b>	<b>3.603.000</b>

(a) El Directorio de BACS, en sus reuniones N° 218 y 229 de fechas 13 de diciembre de 2012 y 29 de julio de 2013 (previa aprobación del Comité de Gobierno Societario y respectivo tratamiento por el Comité de Riesgo), estableció un plan incentivos de largo plazo de remuneraciones para ciertos empleados ejecutivos del Banco (no directores). El objeto de dicho programa fue proporcionar incentivos y premios a las personas que tenían mayor responsabilidad por el éxito y crecimiento del Banco, a fin de captar y retener a dichos empleados y asociar sus intereses con los accionistas de la Sociedad. Conforme a dicho plan, sus participantes tendrán derecho a recibir un pago como parte de su remuneración variable basado en el incremento patrimonial del Banco. El plan tenía una vigencia de cinco años a partir de enero de 2013.

Con fecha 14 de agosto de 2013 se suscribió el Plan de Incentivos a Largo Plazo. Con fecha 07 de agosto de 2014 el Directorio de BACS en su reunión N° 253 aprobó la "Política de Provisionamiento del Plan de Incentivos a Largo Plazo" con el "criterio para la provisión del mismo", la "metodología de cálculo de la provisión", "el devengamiento" y "algunas consideraciones adicionales" tales como la regularidad de la revisión del cálculo.

Con regularidad anual el Directorio de la Sociedad define el monto incremental de la provisión que se va devengando a lo largo del período/ejercicio con frecuencia mensual. La provisión se calcula sobre la base del escenario de "renuncia" simultánea de los 4 beneficiarios, conforme dicho punto tiene tratamiento en el Plan de Incentivos a Largo Plazo. El cálculo se realiza con el porcentaje de los beneficiarios que resulta de sumar el

porcentaje de cada beneficiario y que totaliza el 16,2%, de acuerdo a las fórmulas y explicación del cálculo detalladas en el Plan de Incentivos a Largo Plazo.

El Plan permanecerá vigente durante el plazo de vigencia, es decir 5 años calendarios contados desde la fecha de inicio (1 de enero de 2013) o hasta que se produzca un evento de Liquidez o Supuesto Especial, lo que ocurra primero.

Con fecha de 15 de agosto de 2017, la Entidad recibió un memorando por parte del BCRA en el marco de la Inspección CAMELBIG al 30 de junio de 2016, con referencia a la Política de Incentivos a Largo Plazo para la Alta Gerencia en donde indicaba sus consideraciones y observaciones respecto al efecto de la misma en el cumplimiento del marco prudencial y los parámetros para la determinación del monto abonar por tal concepto. El Directorio de la Sociedad tomó debida nota de dicho Memorando en su reunión N° 318 celebrada con fecha 27 de septiembre de 2017.

El Banco Hipotecario, S.A. mediante nota de fecha 04 de octubre del 2017 actuando en su rol de entidad controlante, instruyó al Directorio de BACS a la renegociación del convenio relacionado con la Política de Incentivos al Personal a Largo Plazo para la Alta Gerencia. En virtud de esta notificación la entidad informó al BCRA con fecha 19 de octubre de 2017, que procedería en tal sentido.

En línea con la recomendación del Comité de Auditoría, el Directorio resolvió, respecto a la revisión y ajuste de la provisión contable del Plan de Incentivos a Largo Plazo,



que el mismo se realice en forma mensual, contemplándose adicionalmente continuar con el provisionamiento mensual hasta el vencimiento del contrato vigente. De acuerdo a los cálculos realizados a la fecha de cierre de los presentes estados contables el informe con el cálculo de la exposición total del Plan de Incentivos a Largo Plazo, arrojó la suma de miles de pesos 268.886 como monto final y definitivo.

Con fecha 19 de enero de 2018 mediante Acta de Directorio Nro. 322 se acordó con los "Beneficiarios" del Plan de Incentivos a Largo Plazo, un convenio de pago dividido en tres pagos iguales. El primer tercio dentro de los dos días hábiles de la fecha de suscripción del convenio, el segundo tercio el 31 de enero de 2019 y el tercer tercio el 31 de enero de 2020 adicionando, exclusivamente en el caso del tercer y último pago, intereses al 50% de la tasa BADLAR a partir de la fecha de suscripción del convenio de pago.

Con fecha 22 de enero de 2018 se procedió al pago del primer tercio acordado, por la suma de miles de pesos 89.629.

Con fecha 23 de enero de 2018, se convocó a una asamblea ordinaria y extraordinaria para el aumento de capital social en la cantidad de acciones que representen no menos del treinta por ciento del actual capital de la Sociedad y hasta el quíntuplo, determinando la prima de emisión de dichas acciones y delegando en el Directorio las demás condiciones de emisión. Asimismo, en virtud de las negociaciones mantenidas con los "Beneficiarios" del Plan de Incentivos a Largo Plazo, correspondió en esa instancia someter a consideración de la Asamblea el otorgamiento a favor de los mismos, una opción para suscribir acciones del aumento de capital a ser tratado por la Asamblea, en las mismas condiciones que se ofrecieran a los actuales accionistas, en acciones que representen el 16,2% del capital y votos de la Sociedad que resulte luego de realizado el aumento. Para ello, los actuales accionistas de la Sociedad deberían renunciar a sus derechos de preferencia a la suscripción de acciones (art. 197 Ley General de Sociedades) respecto del porcentaje que ejerzan los "Beneficiarios". La opción a ser otorgada podría ser ejercida en la oportunidad en que, una vez aprobado por la Asamblea el aumento de capital, y la determinación de la prima de emisión, el Directorio fije las demás condiciones de emisión y suscripción.

Con fecha 15 de febrero de 2018 se celebró la asamblea ordinaria y extraordinaria de accionistas para tratar el aumento de capital social, la cual fue declarada desierta por no contar con el quórum necesario para su celebración.

Con fechas 7 de febrero y 23 de marzo de 2018, la entidad recibió dos nuevos memorandos del BCRA a los que ha dado respuesta en tiempo y forma. En las respuestas, la sociedad ha manifestado y ratificado su compromiso

de analizar toda futura y nueva política, contrato o plan de largo plazo que en materia de incentivos al personal jerárquico se tenga en consideración, en cumplimiento de los Lineamientos para el Gobierno Societario de las Entidades Financieras del BCRA.

Con fecha 31 de enero de 2019 se procedió al pago del segundo tercio acordado, por la suma de miles de pesos 89.629.

Por este concepto se encuentra reflejado en el rubro "Otros pasivos no financieros" al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre 2018, miles de pesos 89.629 y miles de pesos 179.257, respectivamente. A su vez se encuentra reflejado en el mismo rubro miles de pesos 42.677 en concepto de actualización del tercer y último pago.

Con fecha 31 de enero de 2020 se procedió al pago del tercer tercio acordado, por la suma de miles de pesos 89.629 más la actualización de intereses.

## 16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

### COMPROMISOS

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo no asumió compromisos de capital.

### CONTINGENCIAS

Las principales contingencias se describen en la Nota 30.6.

### PROVISIONES

Comprende los montos estimados para hacer frente a pasivos de probable concreción, que en caso de producirse, originarían una pérdida para el Grupo.

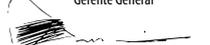
El Grupo reconoce las siguientes provisiones:

- 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

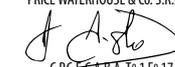
  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Nº 1 Fº 17



posibles reclamos de organismos fiscales por diversos impuestos, posibles sanciones administrativas de los organismos de control, entre otras.

- Como provisión de beneficios post empleo se incluyen las estimaciones relacionadas con pagos de planes de jubilación de empleados y gastos médicos asociados.
- En Nota 30.6 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, es probable que menos del 50% de los montos de las provisiones al 31 de diciembre de 2019 deban erogarse en los próximos 12 meses.

Los movimientos de provisiones del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

	Saldos al 31/12/2018	Aumentos	Disminuciones		Saldos al 31/12/2019
			Desafec-taciones	Aplicaciones	
(En miles de pesos)					
<b>Juicios</b>	<b>169.568</b>	<b>114.073</b>	<b>(68.712)</b>	<b>(40.692)</b>	<b>174.237</b>
Planes de beneficios post - empleo	52.052	205.868	(76.326)	-	181.594
<b>Impuestos</b>	<b>48.284</b>	<b>-</b>	<b>(1.170)</b>	<b>(53)</b>	<b>47.061</b>
<b>Sanciones administrativas, disciplinarias y penales</b>	<b>640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>640</b>
Otros	36.332	57.889	-	(23.010)	71.211
<b>Total Provisiones</b>	<b>306.876</b>	<b>377.830</b>	<b>(146.208)</b>	<b>(63.755)</b>	<b>474.743</b>

## 17. COMPOSICIÓN DEL CAPITAL

La totalidad del capital social se encuentra suscripto, integrado e inscripto y se compone de la siguiente manera:

	Acciones en circulación	Acciones en cartera	Total acciones
	(En miles de pesos)		
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>1.465.661</b>	<b>34.339</b>	<b>1.500.000</b>
Entrega de acciones por plan de compensaciones (a)	4.270	(4.270)	-
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>1.469.931</b>	<b>30.069</b>	<b>1.500.000</b>

(a) En relación al plan de compensación en acciones descrito en la Nota 1, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, se han entregado 4.270 acciones. Los movimientos de la reserva de patrimonio fueron los siguientes:



	Reserva por pagos basados en acciones
	(En miles de pesos)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>412.070</b>
Entrega de acciones	(51.241)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>360.829</b>

## 18. INTERÉS NO CONTROLANTE

Los movimientos en las participaciones no controladas significativas del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Saldo al inicio</b>	<b>292.384</b>	<b>287.921</b>
Participación en las ganancias del ejercicio	64.169	6.683
Adquisición de la participación no controladora (Ver Nota 31)	(74.069)	-
Dividendos en efectivo	(1.890)	(2.220)
<b>Saldo al cierre</b>	<b>280.594</b>	<b>292.384</b>

## 19. INGRESO POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Los movimientos en las participaciones no controladas significativas del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

Ingresos por intereses y ajustes	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	8.145	16.244
Intereses por préstamos al sector financiero	24.001	133.436
Intereses por adelantos	183.019	308.177
Intereses por documentos	133.000	171.095
Intereses por préstamos hipotecarios	634.488	586.801
Intereses por préstamos personales	3.322.124	3.291.680
Intereses por préstamos prendarios	48.118	88.659
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	7.406.446	7.064.667
Intereses por arrendamientos financieros	39.377	38.555
Intereses por otros préstamos	1.639.951	1.707.180
Intereses por títulos públicos y privados	959.149	516.421
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	1.746.275	845.854
Otros	930.665	128.459
<b>Total</b>	<b>17.074.758</b>	<b>14.897.228</b>

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
**Ricardo Flammini**  
 C.B.C.E.A.B.A. T° 1 F° 17



Ingresos por comisiones	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Comisiones por tarjetas	4.135.455	2.759.829
Comisiones vinculadas con obligaciones	221.001	62.990
Comisiones vinculadas con créditos	133.894	1.346.592
Otras comisiones	236.176	43.343
<b>Total</b>	<b>4.726.526</b>	<b>4.212.754</b>

## 20. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES

Egresos por intereses y ajustes	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(665.119)	(1.015.635)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(14.827)	(9.050)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(6.031.728)	(3.444.615)
Intereses por préstamos interfinancieros	(159.971)	(192.660)
Intereses por otras obligaciones por intermediación financiera	(6.745.739)	(6.924.312)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(1.590.240)	(1.029.866)
Otros	(216.416)	(116.846)
<b>Total</b>	<b>(15.424.040)</b>	<b>(12.732.984)</b>

## 21. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Servicios relacionados con préstamos	3.184.670	2.909.161
Comisiones por operaciones pasivas	143.617	91.658
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	382.986	353.985
Intereses punitorios	319.669	182.634
Créditos recuperados	170.133	174.021
Previsiones desafectadas	97.671	168.122
Alquileres	19.422	15.709
Medición a valor razonable de propiedades de inversión	1.867.688	189.941
Utilidades por venta de activos no financieros	116.570	1.926
Otros ingresos	281.168	203.443
<b>Total</b>	<b>6.583.594</b>	<b>4.290.600</b>



Otros gastos operativos	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Impuesto a los ingresos brutos	(1.580.150)	(1.604.539)
Servicios relacionados con préstamos	(1.570.563)	(966.687)
Servicios relacionados con depósitos	(169.172)	(90.150)
Otros impuestos	(242.887)	(173.753)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(188.095)	(80.688)
Bonificaciones de préstamos	(147.382)	(46.637)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos	(54.220)	(44.257)
Intereses por arrendamientos financieros	(93.496)	-
Cargo por otras provisiones	(312.646)	(95.137)
Donaciones	(60.245)	(50.322)
Otros egresos	(336.627)	(113.264)
<b>Total</b>	<b>(4.755.483)</b>	<b>(3.265.434)</b>

## 22. 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:

Gastos de Administración	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Honorarios y retribuciones por servicios	(1.442.730)	(1.133.765)
Honorarios a directores y síndicos	(245.256)	(201.240)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(97.172)	(139.435)
Impuestos y tasas	(397.476)	(416.284)
Mantenimiento y reparaciones	(275.575)	(225.118)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(271.046)	(275.841)
Seguros	(35.769)	(24.056)
Gastos de representación y movilidad	(58.369)	(51.170)
Útiles de oficina	(22.960)	(19.959)
Alquileres	(89.502)	(239.934)
Diversos	(462.601)	(323.819)
<b>Total</b>	<b>(3.398.456)</b>	<b>(3.050.621)</b>

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



## 23. BENEFICIOS AL PERSONAL

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

Beneficios al personal	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Remuneraciones y cargas sociales	(3.502.552)	(2.905.141)
Indemnizaciones y gratificaciones	(1.493.665)	(750.051)
Gastos de personal	(280.048)	(145.171)
<b>Total</b>	<b>(5.276.265)</b>	<b>(3.800.363)</b>

## 24. GANANCIAS POR ACCIÓN

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas del Grupo entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el ejercicio. Dado que el Grupo no posee acciones preferidas ni deuda convertible en acciones, el resultado básico es igual al resultado diluido por acción.

	31/12/2019	31/12/2018
Utilidad atribuible a los accionistas del grupo	1.781.531	2.051.412
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	1.468.517	1.464.670
<b>Ganancia por Acción</b>	<b>1,213</b>	<b>1,401</b>

## 25. INFORMACION POR SEGMENTOS

El Grupo determina los segmentos operativos sobre la base de los informes de gestión que son revisados por el Directorio y el personal clave de la Gerencia, y los actualiza a medida que los mismos presentan cambios.

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

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

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 eliminadas de la consolidación.

A continuación, se presenta la información por segmentos pertinente:

	31 de diciembre de 2019							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
	(En miles de pesos)							
Total activos	21.318.766	37.800.443	4.014.834	19.888.192	5.963.375	6.352.909	(5.545.475)	89.793.044
Total pasivos	(18.726.296)	(33.075.800)	(1.667.335)	(18.221.675)	(5.228.666)	(4.188.515)	2.996.435	(78.111.852)

	31 de diciembre de 2018							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
	(En miles de pesos)							
Total activos	24.915.139	41.721.167	2.678.102	15.146.179	3.633.882	4.916.152	(8.449.056)	84.561.565
Total pasivos	(21.581.671)	(36.149.560)	(1.129.220)	(13.394.838)	(3.103.623)	(4.741.419)	5.629.950	(74.470.381)

	31 de diciembre de 2019							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
	(En miles de pesos)							
Resultado neto por intereses	(1.146.718)	3.042.451	458.696	(545.776)	83.462	(253.872)	12.475	1.650.718
Resultado neto por comisiones	(129.105)	4.775.347	(417.933)	114.010	698	1.075	123.418	4.467.510
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5.548.903	1.363.761	366.733	1.745.067	593.271	-	35.943	9.653.678
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(3.411.166)	(8.263)	88.019	-	(64.004)	-	-	(3.395.414)
Otros ingresos operativos	1.902.270	1.394.361	2.856.483	82.057	189.956	289.690	(131.223)	6.583.594
Cargo por incobrabilidad	-	(2.029.942)	(2.414)	(1.506.635)	(25.671)	-	(99.283)	(3.663.945)
<b>Total Ingreso operativo neto</b>	<b>2.764.184</b>	<b>8.537.715</b>	<b>3.349.584</b>	<b>(111.277)</b>	<b>777.712</b>	<b>36.893</b>	<b>(58.670)</b>	<b>15.296.141</b>
Gastos operativos y de administración	(743.845)	(9.771.577)	(1.356.537)	(1.246.239)	(606.318)	(25.271)	13.714	(13.736.073)
Resultado por asociadas y negocios conjuntos	-	(22.583)	-	-	-	-	22.583	-
Impuesto a las ganancias de las actividades de continúan	205.680	338.358	(294.435)	-	34.946	1.083	-	285.632
<b>Resultado neto</b>	<b>2.226.019</b>	<b>(918.087)</b>	<b>1.698.612</b>	<b>(1.357.516)</b>	<b>206.340</b>	<b>12.705</b>	<b>(22.373)</b>	<b>1.845.700</b>

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.P.E.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



	31 de diciembre de 2019							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
(En miles de pesos)								
Resultado neto por intereses	(1.349.419)	3.100.642	160.719	503.159	74.851	(350.005)	24.297	2.164.244
Resultado neto por comisiones	(75.246)	4.185.548	(387.305)	81.325	(29.982)	805	(247.246)	3.527.899
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	4.008.154	437.813	589.218	555.693	343.639	-	(4.541)	5.929.976
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(800.358)	(850)	76.923	-	13.433	-	-	(710.852)
Otros ingresos operativos	73.077	1.120.405	2.528.141	63.488	180.326	326.196	(1.033)	4.290.600
Cargo por incobrabilidad	-	(1.397.607)	(4.825)	(414.065)	(12.376)	-	-	(1.828.873)
<b>Total Ingreso operativo neto</b>	<b>1.856.208</b>	<b>7.445.951</b>	<b>2.962.871</b>	<b>789.600</b>	<b>569.891</b>	<b>(23.004)</b>	<b>(228.523)</b>	<b>13.372.994</b>
Gastos operativos y de administración	(699.056)	(7.588.563)	(1.058.629)	(752.975)	(412.050)	(311.821)	262.476	(10.560.618)
Resultado por asociadas y negocios conjuntos	(7.485)	-	(10)	-	-	-	7.495	-
Impuesto a las ganancias de las actividades de continúan	(154.041)	74.759	(618.034)	(4.483)	(52.482)	-	-	(754.281)
<b>Resultado neto</b>	<b>995.626</b>	<b>(67.853)</b>	<b>1.286.198</b>	<b>32.142</b>	<b>105.359</b>	<b>(334.825)</b>	<b>41.448</b>	<b>2.058.095</b>

#### Información sobre áreas geográficas:

Todas las operaciones del grupo se realizan dentro de Argentina.

## 26. 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 2019 y 2018:

Beneficios al personal	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Garantías recibidas	24.435.738	25.531.057
Créditos clasificados irreuperables	4.292.613	1.959.654
Valores en custodia	24.131.319	22.216.286
Valores al cobro	624.368	139.071
Valores por debitar	110.570	41.622
Valores por acreditar	91.510	79.964
Créditos acordados	24.952.943	33.401.641
Garantías otorgadas	68.879	34.027



## 27. TRANSACCIONES Y SALDOS ENTRE PARTES RELACIONADAS

Se consideran partes relacionadas todas aquellas entidades que poseen directa, o indirectamente a través de otras entidades, control sobre otra, se encuentren bajo el mismo control o pueda ejercer influencia significativa sobre las decisiones financieras u operacionales de otra entidad.

El Grupo controla otra entidad cuando tiene el poder sobre las decisiones financieras y operativas de otras entidades y a su vez obtiene beneficios de la misma.

Para la determinación de dicha situación, no solamente se observan los aspectos legales sino además la naturaleza y sustanciación de la relación.

Cabe mencionar, que 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	31/12/2019		31/12/2018	
		% Votos	% Capital	% Votos	% Capital
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	A	22,86%	44,30%	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%	29,91%
ANSES	D	7,64%	4,94%	7,64%	4,94%
Acciones en Cartera	D	3,10%	2,00%	3,54%	2,30%
Acciones en The Bank of New York	D	9,38%	6,06%	9,38%	6,06%
Otros	D	6,18%	3,98%	5,74%	3,69%
		<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., Ritelco S.A., E-Commerce Latina S.A., Palermo Invest S.A., e Inversora Bolívar S.A.

### ENTIDADES CONTROLADAS / SUBSIDIARIAS

Las partes relacionadas y el detalle de la naturaleza de su relación es la siguiente:

Sociedad	Naturaleza	Participación porcentual			
		31/12/2019		31/12/2018	
		Directa	Directa más indirecta	Directa	Directa más indirecta
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	Control	62,28%	62,28%	62,28%	62,28%
BHN Sociedad de Inversión S.A.	Control	99,99%	100,00%	99,99%	100,00%
Tarshop S.A.U. (ver nota 31)	Control	-	-	80,00%	80,00%
BH Valores S.A. (ver nota 31)	Control	-	-	95,00%	100,00%
Fideicomisos Financieros CHA series VI a XIV	Control	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

El lugar de radicación de todas las subsidiarias es la Argentina.

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
 C.P.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



### Compensaciones al Directorio

La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El estatuto del Banco establece que el monto total de las remuneraciones de los directores, se limitará al cinco por ciento, (5 %) de las utilidades netas de impuesto que haya arrojado el ejercicio económico del que se trate cuando no se distribuyan dividendos en efectivo por cualquier causa y se incrementará proporcionalmente a la existencia de dividendos en efectivo hasta alcanzar el porcentaje máximo del quince por ciento (15 %) de las ganancias computables.

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

### Compensaciones al Personal Clave de la Gerencia

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, el personal clave del Banco se encuentra integrado por un gerente general y doce gerentes de área.

#### Contrato de Servicios Corporativos

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

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

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

Entidad	Áreas de servicios
BACS	Recursos humanos, servicios financieros, servicios tecnológicos, compras y contrataciones, cuentas a pagar, servicios de secretaría general, asesoramiento legal y la utilización de un sector de uso exclusivo de BACS dentro de la Bóveda del Banco.
BHN Vida y BHN Seguros Generales (a)	Recursos humanos; compras y contrataciones; mantenimiento; auditoría interna; administración de activos; servicios generales; pago a proveedores; secretaría general; asesoramiento y supervisión legal; provisión, mantenimiento y administración de elementos de comunicación e informática; mantenimiento SAP y comercialización de seguros mediante call centers. Asimismo, las compañías prestaron servicios al Banco relacionados con seguros: servicios operativos, de siniestros y de sistemas hasta el 2 de julio de 2018.

(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. Los contratos celebrados contienen cláusulas y valores similares a los celebrados con terceros.

### Servicios Legales

El Grupo contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, de la 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 con las partes relacionadas. Estos

préstamos determinan pagos de intereses a tasas y condiciones de mercado.

Asimismo, el BHSa y BACS, suelen actuar como colocadores en transacciones de Mercado de Capitales de nuestras partes relacionadas.

A continuación se detallan los saldos y transacciones más significativas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019:

Parte Relacionada	ACTIVOS					
	Titulos de deuda a valor razonable con cambios en rdos	Otros títulos de deuda	Inversiones en instrumentos de patrimonio	Préstamos y otras financia-ciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros
	(En miles de pesos)					
BACS	-	-	-	320.603	2.452	-
BHN Inversión	-	-	-	-	26.520	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	55.497	-	-	2.890	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>55.497</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>323.493</b>	<b>28.972</b>	<b>-</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	134.515	27.426	-	1.507	-
<b>Total accionistas</b>	<b>-</b>	<b>134.515</b>	<b>27.426</b>	<b>-</b>	<b>1.507</b>	<b>-</b>
Directores y síndicos	-	-	-	-	-	69.874
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.874</b>
<b>Total</b>	<b>55.497</b>	<b>134.515</b>	<b>27.426</b>	<b>323.493</b>	<b>30.479</b>	<b>69.874</b>

Parte Relacionada	PASIVOS			
	Depósitos	Instrumentos derivados	Obligaciones negociables emitidas	Otros pasivos financieros
BACS	17.327	-	-	-
BHN Inversión	191.563	-	186.518	59.996
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	4.097	1.999.471	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>212.987</b>	<b>1.999.471</b>	<b>186.518</b>	<b>59.996</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	372
Directores y síndicos	-	-	-	137.163
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>137.535</b>
<b>Total</b>	<b>212.987</b>	<b>1.999.471</b>	<b>186.518</b>	<b>197.531</b>

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

  
**Eduardo S. Elzstain**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.E.A.B.A. Tº 1 Fº 17



Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intere-ses	Ingresos por comisiones	Rdo por medición de inst. financieros a VR con cambios en rdos	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración	Otros gastos operativos
	(En miles de pesos)							
BACS	19.187	3.604	-	-	317	-	-	539
BHN Inversión	-	94.185	344.024	-	4.850	-	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	13.852	37.608	-	18.601	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>33.039</b>	<b>135.397</b>	<b>344.024</b>	<b>18.601</b>	<b>5.167</b>	-	-	<b>539</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	1.751	-	-	-	-	-	32.818	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>1.751</b>	-	-	-	-	-	<b>32.818</b>	-
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	-	3.837	-
Directores y síndicos	-	-	-	-	-	-	247.298	-
Personal clave de la Gerencia	-	-	-	-	-	497.917	-	-
<b>Total otras</b>	-	-	-	-	-	<b>497.917</b>	<b>251.135</b>	-
<b>Total</b>	<b>34.790</b>	<b>135.397</b>	<b>344.024</b>	<b>18.601</b>	<b>5.167</b>	<b>497.917</b>	<b>283.953</b>	<b>539</b>

A continuación se detallan los saldos y transacciones más significativas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018:

Parte Relacionada	ACTIVOS					
	Instrumentos derivados	Otros títulos de deuda	Inversiones en instrumentos de patrimonio	Préstamos y otras financia-ciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros
	(En miles de pesos)					
BACS	-	-	-	1.264	2.769	-
BHN Inversión	-	-	-	-	42.014	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	1.360.536	-	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>1.360.536</b>	-	-	<b>1.264</b>	<b>44.783</b>	-
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	40.313	18.685	-	3.034	-
<b>Total accionistas</b>	-	<b>40.313</b>	<b>18.685</b>	-	<b>3.034</b>	-
Directores y síndicos	-	-	-	-	-	105.252
<b>Total otras</b>	-	-	-	-	-	<b>105.252</b>
<b>Total</b>	<b>1.360.536</b>	<b>40.313</b>	<b>18.685</b>	<b>1.264</b>	<b>47.817</b>	<b>105.252</b>



Parte Relacionada	PASIVOS		
	Depósitos	Obligaciones negociables emitidas	Otros pasivos financieros
	(En miles de pesos)		
BACS	96.333	-	-
BHN Inversión	202.966	103.778	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	4.242	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>303.541</b>	<b>103.778</b>	-
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	-	1
<b>Total accionistas</b>	-	-	<b>1</b>
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	1
Directores y síndicos	-	-	235.420
<b>Total otras</b>	-	-	<b>235.421</b>
<b>Total</b>	<b>303.541</b>	<b>103.778</b>	<b>235.422</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Beneficios al personal	Gastos de administración
	(En miles de pesos)				
BACS	7.264	-	1.033	-	-
BHN Inversión	-	21.902	242.110	-	21.039
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	-	24.297	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>7.264</b>	<b>46.199</b>	<b>243.143</b>	-	<b>21.039</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	694	-	-	-	34.437
<b>Total Accionistas</b>	<b>694</b>	-	-	-	<b>34.437</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	2.353
Directores y síndicos	-	-	-	-	216.556
Personal clave de la Gerencia	-	-	-	390.242	-
<b>Total otras</b>	-	-	-	<b>390.242</b>	<b>218.909</b>
<b>Total</b>	<b>7.958</b>	<b>46.199</b>	<b>243.143</b>	<b>390.242</b>	<b>274.385</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elzstain**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
**Ricardo Flammini**  
 C.B.C.E.A.B.A. T° 1 F° 17



## 28. 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:

##### 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). Como parte de este proceso se estima la calidad crediticia que tendrán los nuevos créditos, considerando los canales de venta por los cuales se otorgarán y el mercado objetivo al que se apuntará, y se proyecta la morosidad y la incobrabilidad esperadas. 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.

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 Área 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.

Continuamente se elaboran y reportan indicadores que permiten monitorear la performance de las distintas carteras de crédito y en particular la calidad de los nuevos créditos. Los principales indicadores en este sentido forman parte del Tablero de Control de Riesgos. Asimismo se elabora un reporte de Principales Indicadores de Riesgo (PIR), en el que se monitorea la evolución de la morosidad y la incobrabilidad con distintas aperturas orientadas a detectar tempranamente desvíos respecto de lo previsto. Adicionalmente se elabora una serie de reportes más específicos que permiten a la Gerencia monitorear permanentemente tanto los volúmenes de originación como el mix y la calidad en términos de canales, negocios, segmentos y otras variables relevantes. En particular, sobre la calidad de la evaluación crediticia se elaboran continuamente informes desde distintas áreas del Banco.

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.) habilita-



das 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, se han desarrollado metodologías para la realización periódica de Pruebas de Estrés y el cálculo de Capital Económico. El cálculo de capital bajo un enfoque económico permite contar con una medida del riesgo asumido, homogénea con la de los otros tipos de riesgo y que considera la volatilidad histórica de la tasa de default, la exposición que normalmente tienen los créditos al momento del default y las pérdidas dado el default en situaciones normales y de estrés. Las pruebas de estrés por su parte permiten estimar mediante la aplicación de modelos predictivos el impacto en resultado de un deterioro significativo del nivel de actividad y empleo. Ambos instrumentos sirven como criterio para establecer los niveles de apetito de riesgo, mencionados anteriormente, y establecer planes de contingencia ante eventuales situaciones de estrés.

### **Gestión de Riesgo de Crédito – Banca Empresas y Sector Público**

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 Empresas 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 Empresas, (corporativo; 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 probabi-

lidad 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.

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 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 Empresas, 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.

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



Asimismo las calificaciones se hayan 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 de Banca Empresas 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.

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 empresas 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:



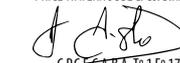
  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICEWATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.E.A.B.A. N° 1 P° 17

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Títulos Públicos y Privados</b>	<b>14.896.531</b>	<b>22.330.449</b>
Valuados a valor razonable con cambios en resultados	7.272.196	19.287.877
Valuados a costo amortizado	4.792.663	1.700.018
Inversiones en instrumentos de patrimonio	415.416	187.475
Certificados de participación en fideicomisos financieros	874	874
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	531.420	255.389
Entregados en garantía	1.883.962	898.816
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>43.811.545</b>	<b>48.583.420</b>
Cartera Comercial	12.690.128	16.770.442
Situación regular	9.690.914	16.606.563
Situación irregular	2.999.214	163.879
Cartera de Consumo	31.121.417	31.812.978
Situación regular	28.723.622	29.042.644
Situación irregular	2.397.795	2.770.334
<b>Otros Activos Financieros</b>	<b>3.124.740</b>	<b>3.232.610</b>

#### » Deterioro de Instrumentos Financieros

El grupo 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 Comercial Asimilable a Consumo". Se pueden ver los criterios de provisionamiento seguidos por el grupo 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.

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 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 2019 y 2018 asciende a miles de pesos 4.292.613 y miles de pesos 1.959.654, respectivamente.

#### 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.

  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elstain  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



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/sobervaluados 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 - estimará un valor razonable de cotización.

El "fair value" 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.

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 31/12/2019				Saldos al 31/12/2018			
	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Derivados	Posición Neta	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Derivados	Posición Neta
	(En miles de pesos)							
Dólar	27.297.548	(28.585.119)	(401.608)	(1.689.179)	16.676.346	(21.289.919)	3.088.989	(1.524.584)
Euro	96.002	(1.737)	-	94.265	58.691	(105)	-	58.586
<b>Total</b>	<b>27.393.550</b>	<b>(28.586.856)</b>	<b>(401.608)</b>	<b>(1.594.914)</b>	<b>16.735.037</b>	<b>(21.290.024)</b>	<b>3.088.989</b>	<b>(1.465.998)</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.

	Posición Neta	Saldos al 31/12/2018		Deriva-dos	Posición Neta
		Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios		
		(En miles de pesos)			
Dólar Estadounidense	40%	(675.672)	(675.672)	575.891	575.891
	-40%	675.672	675.672	(575.891)	(575.891)
Euro	40%	37.706	37.706	23.434	23.434
	-40%	(37.706)	(37.706)	(23.434)	(23.434)

### 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 portfolio 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 estándares: “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.

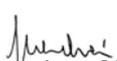
De manera complementaria a los enfoques mencionados, también se realizan análisis de descalce (gap por intervalo y acumulado) tanto en pesos como en dólares con el propósito de cuantificar la exposición a riesgo de tasa de interés en distintas fechas futuras, diversos análisis de sensibilidad y pruebas 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

  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elstain  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



garantías sin afectar para ello las operaciones diarias o su condición financiera.

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.

## GESTIÓN

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 LCR y 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.

### » 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 2019 y 2018:

	31/12/2019	31/12/2018
Promedio durante el ejercicio	222%	194%
Mayor	296%	239%
Menor	148%	145%

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.

cualquier situación que ponga en riesgo la operatoria del Banco.

El total de capital bajo administración y regulación asciende al 31 de diciembre de 2019 a 1.500.000.

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.

## 29. 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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	11.410.138	9.791.707
(Conceptos deducibles)	(1.846.859)	(1.182.054)
Capital Adicional de nivel uno	11.613	15.681
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	369.642	418.832
(Conceptos deducibles)	-	-
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>9.944.534</b>	<b>9.044.166</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Riesgo de crédito	4.092.012	4.153.045
Riesgo de mercado	349.161	420.234
Riesgo operacional	1.473.510	1.238.127
<b>Exigencia básica</b>	<b>5.914.683</b>	<b>5.811.406</b>
<b>Integración</b>	<b>9.944.534</b>	<b>9.044.166</b>
<b>Exceso / (Defecto)</b>	<b>4.029.851</b>	<b>3.232.760</b>

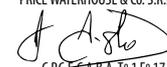
  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztein  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



### 30. NOTAS REQUERIDAS POR EL BCRA

#### 30.1. SEGURO DE GARANTÍA DE LOS DEPÓSITOS

La Ley 24485 y el Decretos 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" 5943 el ente rector estableció que a partir del pasado 1 de mayo de 2016 este tope de garantía de depósitos es de miles de pesos 450 hasta el 28 de febrero de 2019. A partir del 1º de marzo de 2019, el importe se elevó a miles de pesos 1.000 mediante la Comunicación "A" 6654.

En cuanto a los depósitos en pesos y en moneda extranjera cuentan con la garantía de hasta miles de pesos 1.000. En las operaciones a nombre de dos o más personas, la garantía se prorrateará entre sus titulares. En ningún caso, el total de la garantía por persona y por depósito podrá exceder de miles de pesos 1.000, cualquiera sea el número de cuentas y/o depósitos. Se

encuentran excluidos los captados a tasas superiores a la de referencia conforme a los límites establecidos por el BCRA, los adquiridos por endoso y los efectuados por personas vinculadas a la entidad financiera.

Adicionalmente, a través de la Comunicación "A" 6435 con vigencia a partir del 20 de enero de 2018, el BCRA, estableció la exclusión de los depósitos a la vista en los que se convengan tasas de interés superiores a las de referencia y los depósitos e inversiones a plazo que superen 1,3 veces esa tasa. También quedarán excluidos cuando esos límites de tasa de interés fueran desvirtuados por incentivos o retribuciones adicionales.

El aporte que las entidades 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.

Asimismo, se establece que el BCRA podrá requerir la integración, en carácter de anticipo, del equivalente de hasta 24 aportes mínimos normales, con una antelación no menor a 30 días corridos, para cubrir necesidades de recursos del Fondo.



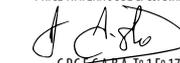
  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICEWATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.A.B.A. Nº 1 Pº 17

### 30.2. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Se expone el detalle de los bienes de disponibilidad restringida a cada fecha:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Banco Hipotecario</b>		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	797.735	537.232
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	686.373	768.874
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con MAE	63.372	39.017
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	473.544	505.930
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	718	2.565
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.517	-
Efectivo y depósitos en garantía por atención quebrantos Red Link	2.969	2.083
Prenda sobre derechos de cobro del Fideicomiso Financiero Tarjeta Shopping Serie XCIX por préstamo financiero	-	32.202
Fondos de contingencia, de gastos y otros créditos diversos de los fideicomisos financieros	-	149.557
Plazo fijo preñado por obligaciones impositivas emergentes de ciertas series de Fideicomisos	-	9.197
Préstamos fideicomitados en garantía de descubierto en cuenta corriente	-	79.000
	2.026.228	2.125.657
<b>BACS</b>		
Instrumentos emitidos por BCRA, títulos públicos y pesos como garantía de operaciones de OCT ROFEX	165.928	62.159
Títulos en garantía por operaciones de pase	4.189.724	176.347
	4.355.652	238.506
<b>Total</b>	<b>6.381.880</b>	<b>2.364.163</b>

A estas mismas fechas, BHN Sociedad de Inversión S.A. no cuenta con bienes de disponibilidad restringida.

### 30.3. ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

La Entidad 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 único, exclusivo e irrevocable: (i) administrar el patrimonio fideicomitado con el fin de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social, dando cumplimiento

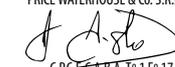
  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztein  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



a los enunciados y objetivos del Decreto N° 902, (ii) la aplicación por parte del Fiduciario del producido neto de la colocación de los Valores Representativos de Deuda (VRD) y los aportes en dinero del Estado Nacional a la originación de créditos para la construcción de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto N° 902 y las líneas de crédito; y (iii) el repago de los Valores fiduciarios, de conformidad con los términos del contrato de constitución del presente Fideicomiso y la Ley de Fideicomiso.

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

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

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

instrucciones impartidas por el Comité Ejecutivo.

Al 31 de diciembre de 2019, la situación patrimonial del Fideicomiso, no reexpresada en moneda homogénea, es la siguiente:

- Activo: miles de pesos 93.934.563
- Pasivo: miles de pesos 43.243.852
- Patrimonio Neto: miles de pesos 50.690.711

Al 31 de diciembre de 2019, la cartera del fideicomiso Administrativo y Financiero PRO.CRE.AR. está compuesta por 119.281 préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas familiares, únicas y permanentes, 199.070 préstamos personales y un préstamo mayorista. El monto desembolsado para la construcción a esa fecha alcanza a miles de pesos 54.913.643, miles de pesos 8.735.047 y miles de pesos 24.854 respectivamente. Los fondos comprometidos a desembolsar alcanzan a miles de pesos 1.099.988.

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

#### 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 2019 la única serie del programa es la siguiente:

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



**PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS  
"CEDULAS HIPOTECARIAS ARGENTINAS"**

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

El fiduciario es responsable de administrar los fondos fiduciarios previamente constituidos de acuerdo con las

especificaciones contenidas en el contrato de fideicomiso.

Durante el año 2004 el Banco creó un Programa Global de Valores Fiduciarios "CEDULAS HIPOTECARIAS ARGENTINAS" para la titulización de créditos individuales para la vivienda con garantía hipotecaria, por hasta un valor nominal de pesos 500.000.000, el cual fue autorizado por Resolución N° 14814 del 3 de junio de 2004 por la CNV.

Al 31 de diciembre de 2019 se constituyeron catorce series de Fideicomisos Financieros Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA), de las cuales ocho series se encuadran dentro del marco del Programa citado, en tanto que las otras seis series fueron emisiones individuales. De las mismas, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, se encuentran vigentes las siguientes:

	Títulos de deuda Clase A1/AV	Títulos de deuda Clase A2/AF	Títulos de deuda Clase B	Certificados de Participación	Total
CHA IX – Emisión 28.08.2009					
Valor nominal en miles de pesos	192.509			10.132	202.641
Vencimiento declarado	07.02.2027			07.07.2027	
CHA X – Emisión 28.08.2009					
Valor nominal en miles de pesos				17.224	17.224
Valor nominal en miles de US\$	85.001				85.001
Vencimiento declarado	07.01.2027			07.06.2028	
CHA XI – Emisión 21.12.2009					
Valor nominal en miles de pesos	204.250			10.750	215.000
Vencimiento declarado	10.03.2024			10.10.2024	
CHA XII – Emisión 21.07.2010					
Valor nominal en miles de pesos	259.932			13.680	273.612
Vencimiento declarado	10.11.2028			10.02.2029	
CHA XIII – Emisión 02.12.2010					
Valor nominal en miles de pesos	110.299			5.805	116.104
Vencimiento declarado	10.12.2029			10.04.2030	
CHA XIV – Emisión 18.03.2011					
Valor nominal en miles de pesos	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.

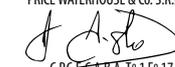
  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



## PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS TARSHOP

El Directorio de Tarshop, en la reunión celebrada el 13 de abril de 2009, autorizó la constitución de un programa de securitización de cartera (Programa Global de Valores Fiduciarios Tarshop). Este programa de fideicomiso para la emisión de certificados de participación y/o títulos de deuda fiduciaria desarrollado en los términos de la Ley N° 24.441, fue aprobado por la CNV mediante la Resolución N° 16.134 del 4 de junio de 2009, Banco de Valores S.A. reviste el carácter de Fiduciario de los Fideicomisos Financieros Tarjeta Shopping.

Este programa es de aplicación a partir del Fideicomiso Financiero Tarjeta Shopping Serie LI, inclusive. A partir del Fideicomiso Financiero Tarjeta Shopping Serie LX, inclusive, sólo se emiten títulos de deuda fiduciaria, en los términos de la Ley N° 24.441, mientras que el excedente de los créditos fideicomitados, por sobre el valor nominal de los títulos de deuda fiduciaria, es considerado sobre-integración, la que no será desafectada hasta la cancelación de dichos títulos.

Bajo los programas de securitización antes mencionados, Tarshop transfirió los créditos por consumos de tarjetas de crédito y adelantos de efectivo, a los Fideicomisos Financieros Tarjeta Shopping, quienes emitieron valores de deuda fiduciaria a inversores públicos y privados.

Los Fideicomisos pueden emitir dos tipos de certificados que representan participaciones indivisas en ellos: valores de deuda fiduciaria ("VDF") y certificados de participación ("CP"), estos últimos emitidos hasta el Fideicomiso Financiero Tarjeta Shopping Serie LIX, inclusive. Los CP son títulos subordinados que dan derecho a sus tenedores a participar en forma proporcional en los flujos de fondos de los saldos a cobrar por los créditos por ventas, una vez cancelados el capital y los intereses de los VDF y otros honorarios y gastos.

Los servicios de capital e intereses se pagan periódicamente a los tenedores de los VDF durante la vigencia del título. Las cobranzas de los activos subyacentes son utilizadas por el Fideicomiso para adquirir saldos a cobrar por créditos por ventas adicionales durante el período de "revolving" para aquellas series emitidas bajo esta modalidad. Una vez finalizado el período de "revolving" se produce un ejercicio de liquidación durante el cual: (i) no se compran otros activos, (ii) todas las cobranzas en efectivo se utilizan para cumplir con los requerimientos de servicios de los VDF remanentes y gastos y, (iii) el producido restante se utiliza para cumplir con los requerimientos de servicios de los CP, en caso de corresponder.

Al 31 de diciembre de 2019, todos los fideicomisos financieros emitidos dentro del programa habían sido liquidados.

## FIDEICOMISOS FINANCIEROS TARSHOP PRIVADOS

A partir del 2015, se constituyeron fideicomisos financieros privados en los términos del Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación. Tarshop transfería los créditos por consumos de tarjeta de crédito, adelantos en efectivo y préstamos personales. Al 31 de diciembre de 2018 se encontraban vigentes los fideicomisos financieros Tarjeta Shopping Privado III, Tarjeta Shopping Privado IV, Tarjeta Shopping Privado V y Tarjeta Shopping Privado VI. Al 31 de diciembre de 2019, todos los fideicomisos financieros se encontraban liquidados.

### 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.

## PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS TARSHOP

Tarshop actuó como administrador de los fideicomisos incluidos en su programa de securitización de cartera (Programa Global de Valores Fiduciarios Tarshop). Además de haber sido el fiduciante de dichos fideicomisos. Al 31 de diciembre de 2019, todos los fideicomisos se encontraban liquidados.

## FIDEICOMISOS FINANCIEROS TARSHOP PRIVADOS

Tarshop actuó como administrador de los fideicomisos financieros privados emitidos en los términos del Libro Tercero, Título IV, Capítulo 30 del Código Civil y Comercial de la Nación. Asimismo, fue el fiduciante de dichos fideicomisos. Al 31 de diciembre de 2019, todos los fideicomisos se encontraban liquidados.

## ADMINISTRACION DE FIDEICOMISOS FINANCIEROS

BACS desempeña la función de administrador general de los fideicomisos, BACS Funding I, Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA) Serie IX a XIV y Fideicomiso Red Mutual 45 a 54.



### 30.4. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES REQUERIDAS POR LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

#### Guarda de documentación

El 14 de agosto de 2014 la CNV a través de la resolución general N° 629 estableció la obligatoriedad de detallar en Nota a los Estados Financieros el domicilio y el sujeto encargado del depósito donde se encuentra alojada la documentación respaldatoria de las operaciones contables y de la gestión de las emisoras.

En cumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior 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.

El 11 de mayo de 2018 fue publicada en el Boletín Oficial la Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440 que modifica varias leyes, entre ellas, la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 reglamentada por el Decreto 1023/2013. En consecuencia, la CNV emitió la Resolución General N° 731, cuya entrada en vigencia es a partir del 1° de octubre de 2018, mediante la cual realizó una modificación integral a la normativa aplicable a los Agentes establecida en la Resolución General N°622/2013.

En función del ello, el Artículo 13 de la mencionada Resolución establece que los ALyC deberán contar en forma permanente con un patrimonio neto mínimo de pesos dieciocho millones (\$ 18.000.000) que deberá surgir de sus estados contables semestrales y anuales. En tal sentido, se informa que el patrimonio neto mínimo de Banco Hipotecario 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 esta entidad se halla debidamente integrado al cierre del 31 de diciembre de 2019.

Por su parte, el Artículo 15 de la Resolución General 731 de la CNV establece que un mínimo del cincuenta por ciento (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. A su vez, dicho anexo 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. En función de ello, la contrapartida líquida se individualiza a través de título público AF20 - Título Público registrado a costo amortizado, según el siguiente detalle:

Fecha	Monto \$ Según Matriz CNV	Título publico	Especie CV	Cantidad	Cotización	Valuación
31/12/2019	9.000.000	AF20	5486	1.000.000	46,505	46.505.000

#### BACS

Mediante Resolución N° 17.338 de la CNV del 24 de abril de 2014, BACS, Banco de Crédito y Securitización S.A., ha sido inscripto en el Registro de Fiduciarios Financieros, previsto por los Artículos 6° y 7° del Capítulo IV, Título V de las Normas, bajo el número 55 y el 19 de setiembre de 2014, la CNV ha notificado a BACS que se le ha asignado el número de matrícula 25 de Agente de Liquidación y Compensación Integral y Agente de Negociación. Cabe indicar que el patrimonio neto mínimo de BACS se halla debidamente integrado al cierre del ejercicio.

Asimismo, en su carácter de ALyC y AN Integral, la Sociedad ha sido inscripta en el Registro de Agentes del

MERVAL bajo el Nro. 179, lo cual ha sido resuelto por el Directorio de dicha Entidad en su reunión de fecha 19 de noviembre de 2014 y fue habilitada para operar con fecha 17 de abril de 2015 en virtud del Comunicado Merval Nro. 15739 y miembro del ROFEX (Mercado a Término de Rosario S.A. y Argentina Clearing S.A.) Comunicación Nro. 628.

Mediante Resolución No. 18381 de la CNV del 24 de noviembre de 2016, BACS ha sido inscripto en el Registro de Agentes de Custodia de productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión bajo el No 247 en los términos del art. 14 de la Ley 24.083 y art. 11 del capítulo I Tomo V de las normas de CNV.

  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztein  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.P.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



### 30.5. 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 2019 son los siguientes:

	Pesos (*)	Dólares	Euros	BONAR en USD 2024
	(en miles en la moneda que corresponda)			
Cuentas corrientes en BCRA	2.659.895	89.021	74	-
Cuentas especiales en BCRA	717.772	1.335	-	-
Integración c/ BOTE 2020	999.664	-	-	-
<b>Integración c/ Leliq</b>	<b>1.960.691</b>	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	-	6.709
<b>Total integración</b>	<b>6.338.022</b>	<b>90.356</b>	<b>74</b>	<b>6.709</b>
Total exigencia	6.737.453	44.619	-	447
Deducción exigencia (Plan "Ahora 12" - MiPyme)	361.295	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>(38.136)</b>	<b>45.737</b>	<b>74</b>	<b>6.262</b>

(\*) En pesos, la posición de diciembre de 2019 junto con la de enero de 2020 forman una posición bimestral, por lo cual este importe no representa incumplimiento alguno. La posición bimestral de Diciembre 2019 - Enero 2020 fue de miles de pesos 928, no generando defecto alguno.

### 30.6. 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. Ello así en razón de que se consideró que, prima facie, 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 abril 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.

Actualmente, y en caso de que resulte innecesario producir la prueba pericial informática, nos encontramos aguardando la resolución definitiva del Superintendente de Entidades Financiera y Cambiarias.

#### 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 trata-



miento 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 miles de pesos 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. Ben-sadon; 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 miles de pesos 51.582. Por la misma resolución fue absuelta la ex síndico Sra. Silvana M. Gentile.

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

Al tomar conocimiento de la resolución dictada el 30 de junio de 2016 por la Cámara Federal no haciendo lugar a las medidas cautelares deducidas por la entidad 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 de la entidad 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 miles de pesos 57.672 de los cuales miles de pesos 53.632 fueron imputados como pérdida del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2015 y miles de pesos 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.

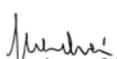
Al desestimarse las medidas cautelares promovidas, el juzgado prosiguió con el proceso de ejecución de las multas contra cada uno de los imputados, razón por la cual los importes depositados a embargo, fueron aplicados al pago de las respectivas sanciones económicas.

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, Pisula, Reznik, Vergara del Carril, Viñes, Zang y Wior- y sus gerentes –Benitez, Saidon y Efkhanian – y en consecuencia, ordenar la devolución de las actuaciones al BCRA para que en el plazo de sesenta (60) días determine y fundamente el monto de las sanciones aplicadas a aquéllos con arreglo a lo expuesto en el considerando XIII; y 2) distribuir las costas en el orden causado en atención a la complejidad de las cuestiones debatidas y al modo en que se resuelve (artículo 68, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación)”.

Al estimar que ciertos fundamentos del fallo de la Cámara son cuestionables y considerando también las razones que fueron sustentadas por uno de sus integrantes para votar en disidencia, se interpondrá ante dicho tribunal el Recurso Extraordinario previsto por el art. 14 de la Ley 85 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 expediente se encuentra para elevar a la Corte Suprema de Justicia de la Nación (“CSJN”).

En fecha 15 de octubre de 2019 el expediente pasó a la Vocalía N° 4 de la CSJN. En fecha 26 de diciembre de 2019, el expediente volvió a la Secretaría Judicial N° 7 de la CSJN.

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



tunamente interpuesto. La misma aún no fue notificada, pero debe aclararse que igualmente dicha resolución no es susceptible de ser recurrida en sede judicial, por lo que el proceso debe considerarse concluido.

2. El 7 de marzo de 2018 el Banco fue notificado de la Resolución N° 94 dictada el 22 de febrero de 2018 por la que el Superintendente de Entidades Financieras y Cambiarias dispuso instruir sumario en los términos del artículo 41° de la Ley de Entidades Financieras al Banco Hipotecario S.A.; a los directores Sres. Martín Juan Lanfranco; Mauricio Elias Wior; y Gabriel A. Reznik; y a los gerentes Sra. Julieta Albala y Sr. Ricardo Gastón (Sumario N° 1545 – Expte 100.474/17). En las actuaciones mencionadas se imputa a los sumariados una presunta infracción a las normas sobre transferencias de fondos que contempla la Comunicación “A” 6242 por “Incumplimiento del deber de incorporar en el menú Transferencias de Home Banking el concepto “Haberés”. El 21 de marzo de 2018 se presentaron los descargos y defensas pertinentes ante la Gerencia de Asuntos Contenciosos en lo Financiero del BCRA.

El 11 de marzo de 2019 se notificó la Resolución BCRA N° 97/2019 por la cual se resolvió sancionar a las personas sumariadas por encontrar configurada la infracción a la Comunicación “A” 6242 – SINAP 1- 6.1, Punto 2.2.2.4. Las respectivas multas fueron aplicadas de la siguiente manera: 1) multa de miles de pesos 819 al Banco Hipotecario S.A.; 2) multa de miles de pesos 220 al Sr. Gabriel Reznik; 3) multa de miles de pesos 189 al Sr. Mauricio Wior; 4) multa de miles de pesos 157 a cada uno de los Sres. Martín Lanfranco y Ricardo Gastón, y a la Sra. Julieta Albala.

Con fecha 14 de marzo de 2019 se efectuó el pago de las multas aplicadas y en fecha 1° de abril de 2019 se presentó ante el BCRA el recurso de apelación contra la Resolución N° 97/2019.

En fecha 21 de noviembre de 2019 la Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal dictó sentencia definitiva, rechazando el recurso de apelación interpuesto por los sumariados e imponiendo costas a la vencida.

En razón de la decisión por parte del Banco de no interponer recurso extraordinario federal contra la sentencia recaída en autos, se procedió a abonar los honorarios regulados a la representación letrada del BCRA (por un total de miles de pesos 131) y, el 13 de diciembre de 2019, se solicitó se archiven las actuaciones.

3. Con fecha 02 de febrero de 2018 el Banco fue notificado del sumario financiero N° 1539 EXPTE 100.819/16 en trámite ante la Gerencia de Asuntos Contenciosos en lo Financiero del BCRA, en virtud de la Resolución N° 963 de fecha 29 de diciembre de 2017 mediante la cual se dispuso instruir sumario al Banco por presentar fuera

del plazo establecido por la Comunicación “A” 3700, la documentación relacionada con la designación de uno de los directores, durante el período comprendido entre el 09 de abril de 2012 y el 21 de junio de 2012, fecha en la que se completó la información requerida. En tal sentido, se le imputa responsabilidad al Banco como persona jurídica y al Señor Presidente Eduardo Elsztain en su carácter de presidente. Con fecha 22 de febrero de 2018 se presentaron las defensas y descargos correspondientes al caso en cuestión, esgrimiendo los derechos y excepciones oportunas y con fecha 26 de febrero de 2019 por resolución final N° 79, la Gerencia de Asuntos Contenciosos en lo Financiero del BCRA dispuso sancionar al Banco y al señor Presidente Eduardo Elsztain con la sanción de “llamado de atención” prevista en el artículo 41, Inc. 1 de la Ley N° 21.526 de Entidades Financieras. Al efecto, el Banco ha decidido no recurrir dicha resolución.

### 30.7. 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, la Entidad 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.

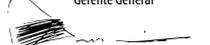
Adicionalmente, será requisito para poder distribuir utilidades cumplir con la relación técnica de capitales mínimos.

Esta última, 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.

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



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.

La Comunicación "A" 6768 estableció que con vigencia 30 de agosto de 2019, las entidades financieras deberán contar con la autorización previa del BCRA para la distribución de sus resultados. En dicho proceso de autorización, la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias tendrá en cuenta, entre otros elementos, los potenciales efectos de la aplicación de las normas internacionales de contabilidad según Comunicación "A" 6430 (Punto 5.5. de NIIF 9 – Deterioro de valor de activos financieros) y de la reexpresión de estados financieros prevista por la Comunicación "A" 6651.

De acuerdo con lo establecido por la Resolución General N° 593 de la CNV, la Asamblea de accionistas que considere los estados financieros anuales, deberá resolver un destino específico de los resultados acumulados positivos de la Entidad, ya sea a través de la distribución efectiva de dividendos, su capitalización con entrega de acciones liberadas, la constitución de reservas voluntarias adicionales a la Reserva legal, o una combinación de alguno de estos destinos.

### 30.8. 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.

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:

- la clase A elige 2 Directores titulares y 2 suplentes.
- 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.
- 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.
- 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, B y C, mientras sus derechos políticos sean ejercidos por el Estado Nacional (Clases A y C) y/o por los Empleados del Banco bajo el Programa de Propiedad Participada, podrán asumir los cargos y desempeñarlos 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 nombrado 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.

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:

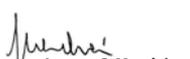
Es el encargado de coadyuvar a la observancia de las obligaciones emergentes de la normativa aplicable para la prevención de dichos delitos.

#### 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.

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**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.

**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 empresarial.

**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.

**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.

El Gerente General y los miembros de la Alta Gerencia 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 cuenta con más del 42% del capital.

En virtud de lo dispuesto en la Ley de Privatización y el estatuto del Banco los tenedores de la mayoría de las acciones Clase "D" tienen derecho a elegir nueve de los trece miembros del Directorio.

El cuadro que se expone en Nota 1 muestra la composición actual del capital social, con indicación de las clases de acciones, su valor nominal y su porcentaje de participación al 31 de diciembre de 2019.

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.

## 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 emisión de los presentes estados financieros es el siguiente:



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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



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 (no poseemos control) 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.

#### 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.

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 S.A. 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 con los resultados obtenidos en el ejercicio a compensar.

### 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 Ética), 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 a su vez adhiere al Código de protección al inversor del Mercado Abierto Electrónico.

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.

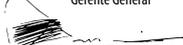
### 6) CONFLICTOS DE INTERESES:

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.

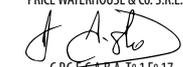
  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

### 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 y de seguros, 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 los estados financieros consolidados del Banco.

## 31. REORGANIZACIÓN SOCIETARIA

### ADQUISICIÓN DEL 20% DEL PAQUETE ACCIONARIO DE TARSHOP S.A.U.

El Directorio de Banco Hipotecario S.A., con fecha 15 de noviembre de 2018, aprobó la adquisición del 20% del paquete accionario de Tarshop S.A.U. a IRSA Propiedades Comerciales S.A., sujeto al cumplimiento de los requisitos formales que correspondieran.

Posteriormente, con fecha 12 de diciembre de 2018, el Directorio del Banco aprobó los términos y condiciones finales de la compra de 119.759.288 acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por acción representativas del 20% del capital social de Tarshop. Asimismo, el Directorio aprobó la realización de un aporte irrevocable de capital de hasta miles de pesos 600.000 en Tarshop, a efectos de comenzar a trabajar en mejoras de su eficiencia y a los fines de dotarla con recursos suficientes para el cumplimiento de sus obligaciones. No habiéndose materializado la adquisición, con fecha 27 de diciembre de 2018 el Directorio del Banco decidió realizar el aporte irrevocable de capital comprometido por miles de pesos 480.000, es decir, en forma proporcional a su participación accionaria sobre Tarshop, que a dicha fecha era del 80%.



Con fecha 14 de febrero de 2019 se perfeccionó la transacción de adquisición del 20% de Tarshop y a partir de esa fecha el Banco se transformó en el tenedor del 100% del capital accionario de dicha sociedad.

#### ADQUISICIÓN DEL 5% DEL PAQUETE ACCIONADO DE BH VALORES S.A.

Con fecha 23 de mayo de 2019, el Banco recibió una oferta de venta por parte de BHN Sociedad de Inversión S.A., válida por ese día, de 75.000 acciones de BH Valores S.A., representativas del 5% del capital social de dicha compañía. Dentro de las condiciones de la oferta se establecía que la misma sólo se consideraría aceptada mediante la transferencia de la suma de miles de pesos 3.613, monto que fue transferido con fecha 23 de mayo de 2019. El 5 de junio de 2019, el Directorio del Banco ratificó lo actuado por los apoderados, aprobando la aceptación de la oferta y el pago del precio antes mencionado.

#### REORGANIZACIÓN SOCIETARIA

Con fecha 5 de junio de 2019, el Directorio de Banco Hipotecario S.A. aprobó la reorganización del Banco en los términos del Capítulo X, Título II de las Normas de la CNV, que consistirá en la fusión por absorción (sin liquidación) de sus subsidiarias Tarshop S.A.U. y BH Valores S.A. de modo de obtener mayores beneficios por la sinergia entre sus negocios, los que pasarían a estar bajo una administración centralizada.

En la misma reunión de Directorio, se aprobaron: (i) el compromiso previo de fusión por absorción y el prospecto de fusión por absorción, ambos documentos entre el Banco y Tarshop, (ii) el compromiso previo de fusión por absorción y el prospecto de fusión por absorción, ambos documentos entre el Banco y BH Valores, (iii) el estado especial de situación patrimonial de Banco Hipotecario al 31 de marzo de 2019, (iv) el estado especial de situación patrimonial consolidado de fusión de Banco Hipotecario, Tarshop y BH Valores al 31 de marzo de 2019, (v) los informes de la Comisión Fiscalizadora de los estados especia-

les de situación patrimonial indicados en (iii) y (iv); y (vi) los informes de los auditores de los estados especiales de situación patrimonial indicados en (iii) y (iv).

Con fecha 24 de julio de 2019, la Asamblea General Extraordinaria Unánime de Accionistas de Tarshop S.A.U. autorizó el proceso de reorganización societaria y la disolución anticipada (sin liquidación) por su absorción con Banco Hipotecario S.A. Asimismo, en la misma fecha, la Asamblea General Extraordinaria Unánime de Accionistas de BH Valores S.A. aprobó el proceso de reorganización societaria, la disolución anticipada (sin liquidación) por su absorción con Banco Hipotecario S.A. y la cancelación de la matrícula de agente de liquidación y compensación y agente de negociación propio, registrado en la CNV bajo el N° 189.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Banco aprobó por unanimidad el proceso de reorganización societaria, el 24 de julio de 2019.

Con fecha 2 de septiembre de 2019, se firmaron los acuerdos definitivos de fusión entre el Banco y Tarshop y BH Valores, dando efecto a la fusión a partir de dicha fecha. Asimismo, a partir de esa fecha, la administración y representación de las sociedades absorbidas están a cargo del Directorio de Banco Hipotecario. Por su parte, cualquier operación que las sociedades absorbidas debieran llevar a cabo, incluyendo pero sin limitarse a la realización de cualquier pago o cobro, libramiento o depósitos de cheques, etc, será considerada como realizada por cuenta y orden de Banco Hipotecario, quien asume como propias dichas operaciones.

## 32. HECHOS POSTERIORES

### EMISIÓN OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Con fecha 11 de febrero de 2020, Banco Hipotecario emitió las obligaciones negociables clase II y III que tienen las siguientes características:

	Valor emitido (en miles)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual
Clase II	\$ 390.564	11/02/20	11/08/21	Badlar + 6,75%
Clase III	UVA 60.329	11/02/20	11/02/22	5,00%

El monto suscripto en efectivo ascendió a miles de pesos 2.406.555 y en especie mediante la entrega de obligaciones negociables existentes ascendió a la suma de miles de pesos 981.752.



## AMORTIZACIÓN OBLIGACIONES NEGOCIABLES

A continuación se detallan las amortizaciones de las obligaciones negociables con fecha posterior al 31 de diciembre de 2019:

	Valor amortizado	Tasa interés anual
Serie XL	\$ 635.773	13/01/20
Serie XLII	\$ 254.000	20/02/20
Serie XLIX	\$ 269.237	14/02/20

## 33. LIBROS RUBRICADOS

A la fecha de los presentes estados financieros las operaciones del Banco se encontraban registradas en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

## 34. PUBLICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

De acuerdo con lo previsto en la Comunicación "A" 760, la previa intervención del BCRA no es requerida a los fines de la publicación de los presentes estados financieros.

El documento elaborado en el marco de lo dispuesto por la Comunicación "A" 5394 del BCRA expone información vinculada 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.

De acuerdo a lo requerido por la normativa, el mencionado documento se publica en el sitio del Banco en Internet (<http://www.hipotecario.com.ar>), accediendo al siguiente link: "Disciplina de mercado – Requisitos mínimos de divulgación".

## 35. IMPUESTO SOBRE LOS BIENES PERSONALES

La ley 25.585 introdujo modificaciones al tratamiento de las tenencias accionarias y participaciones en el capital de las sociedades regidas por la ley 19.550 de sociedades comerciales con vigencia a partir del período 2002.

Se incorporó el artículo 25.1 a la ley de Bienes Personales, el cual establece un tributo que recae sobre las referidas tenencias accionarias, resultando aplicable tanto a las personas físicas y sucesiones indivisas del país, como así también a las personas físicas, sucesiones indivisas y sujetos de existencia ideal del exterior, siendo el Banco el sujeto obligado a actuar como responsable sustituto del ingreso del impuesto.

En el marco de la Ley 27.260, el Banco ha gestionado el beneficio por buen cumplimiento fiscal, mediante el cual resultan exentas del tributo las tenencias accionarias y participaciones sociales en el capital del banco. El citado beneficio aplica a los períodos fiscales 2016, 2017 y 2018, inclusive.

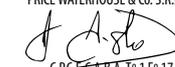
  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019, comparativo al 31/12/2018.

En miles de pesos.

Cartera comercial	31/12/2019	31/12/2018
<b>En situación normal</b>	<b>8.367.212</b>	<b>15.500.340</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	302.098	565.375
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.829.410	1.966.708
Sin garantías ni contragarantías preferidas	6.235.704	12.968.257
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>1.323.702</b>	<b>1.106.223</b>
<b>En observación</b>	<b>31.184</b>	<b>1.099.978</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	10.430	23.331
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	16.198	202.631
Sin garantías ni contragarantías preferidas	4.556	874.016
<b>En negociación o con acuerdos de refinanciación</b>	<b>1.292.518</b>	<b>6.245</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	555.808	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	736.710	6.245
<b>Con problemas</b>	<b>5.826</b>	<b>88.053</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	2.069	15.259
Con garantías y contragarantías "B"	-	1.646
Sin garantías ni contragarantías preferidas	3.757	71.148
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>2.982.229</b>	<b>75.139</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	15.851	14.372
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	186.876	2.224
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.779.502	58.543
<b>Irrecuperable</b>	<b>11.159</b>	<b>687</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	4.212	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	96
Sin garantías ni contragarantías preferidas	6.947	591
<b>Total cartera comercial</b>	<b>12.690.128</b>	<b>16.770.442</b>



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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019, comparativo al 31/12/2018.

En miles de pesos.

Cartera consumo y vivienda	31/12/2019	31/12/2018
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>27.788.927</b>	<b>27.101.092</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	6.369.671	4.956.612
Sin garantías ni contragarantías preferidas	21.419.256	22.144.480
<b>Riesgo bajo</b>	<b>934.695</b>	<b>1.941.552</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	76.381	73.089
Sin garantías ni contragarantías preferidas	858.314	1.868.463
<b>Riesgo medio</b>	<b>919.219</b>	<b>1.354.238</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	38.022	24.966
Sin garantías ni contragarantías preferidas	881.197	1.329.272
<b>Riesgo alto</b>	<b>1.419.048</b>	<b>1.149.599</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	20.086	13.325
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.398.962	1.136.274
<b>Irrecuperable</b>	<b>59.454</b>	<b>266.330</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	21.580	24.443
Sin garantías ni contragarantías preferidas	37.874	241.887
<b>Irrecuperable por disposición técnica</b>	<b>74</b>	<b>167</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	10	24
Sin garantías ni contragarantías preferidas	64	143
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>31.121.417</b>	<b>31.812.978</b>
<b>Total general <sup>(1)</sup></b>	<b>43.811.545</b>	<b>48.583.420</b>

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

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>40.378.805</b>	<b>43.566.664</b>
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>4.792.663</b>	<b>1.700.018</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>83.291</b>	<b>221.563</b>
más provisiones	3.243.386	2.071.525
más ajustes NIIF no computables para el ESD	(42.653)	(22.607)
menos conceptos no computables para el ESD	(320.205)	(285.741)
menos títulos públicos a costo amortizado	(4.323.742)	1.331.998
<b>TOTAL</b>	<b>43.811.545</b>	<b>48.583.420</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.P.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019,  
comparativo al 31/12/2018.  
En miles de pesos.

Número de clientes	Financiaciones			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	7.116.066	16,24%	5.322.887	10,96%
50 siguientes mayores clientes	4.609.853	10,52%	5.705.431	11,74%
100 siguientes mayores clientes	668.044	1,52%	891.851	1,84%
Resto de clientes	31.417.582	71,72%	36.663.251	75,46%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>43.811.545</b>	<b>100,00%</b>	<b>48.583.420</b>	<b>100,00%</b>

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

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>40.378.805</b>	<b>43.566.664</b>
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>4.792.663</b>	<b>1.700.018</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>83.291</b>	<b>221.563</b>
<i>más provisiones</i>	3.243.386	2.071.525
<i>más ajustes NIIF no computables para el ESD</i>	(42.653)	(22.607)
<i>menos conceptos no computables para el ESD</i>	(320.205)	(285.741)
<i>menos Títulos públicos a costos amortizado</i>	(4.323.742)	1.331.998
<b>TOTAL</b>	<b>43.811.545</b>	<b>48.583.420</b>



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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019, comparativo al 31/12/2018.  
En miles de pesos.

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	-	37	-	-	-	-	-	37
Sector Financiero	664	5.646	42.011	60.301	11.433	1.975	178	122.208
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	5.731.581	3.848.895	6.462.135	6.396.737	7.411.893	5.410.122	10.141.909	45.403.272
TOTAL	5.732.245	3.854.578	6.504.146	6.457.038	7.423.326	5.412.097	10.142.087	45.525.517
<b>TOTAL (1)</b>	<b>43.811.545</b>	<b>100,00%</b>					<b>48.583.420</b>	<b>100,00%</b>

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

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



## ANEXO F – MOVIMIENTO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO CONSOLIDADO

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.  
En miles de pesos.

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas
<b>Medición al costo</b>				
- Inmuebles	1.191.595	50	-	(35.000)
- Mobiliario e Instalaciones	139.183	10	21.073	(6.453)
- Máquinas y equipos	540.513	5	115.388	(3.309)
- Vehículos	482	5	-	-
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	-	(*)	313.287	(1.675)
- Derecho de uso de muebles arrendados	19.470	(*)	-	-
- Diversos	22.056	5	1.733	(15)
- Obras en curso	88.716	-	33.315	-
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>2.002.015</b>		<b>484.796</b>	<b>(46.452)</b>

(\*) En el plazo de cada contrato de arrendamiento.

## ANEXO F – MOVIMIENTO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN CONSOLIDADO.

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.  
En miles de pesos.

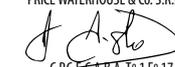
Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Pérdida /Ganancia neta por medición a VR	Altas	Bajas	Valor residual al cierre del ejercicio
<b>Medición a Valor Razonable</b>					
- Inmuebles alquilados	363.043	174.928	-	-	537.971
- Otras propiedades de inversión	2.881.092	1.692.760	-	(4.573.852)	-
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>3.244.135</b>	<b>1.867.688</b>	<b>-</b>	<b>(4.573.852)</b>	<b>537.971</b>



Deterioro		Depreciación				Valor residual al cierre del ejercicio
Pérdidas	Reversiones	Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
-	-	(38.010)	1.210	(20.373)	(57.173)	1.099.422
-	-	(60.734)	5.448	(13.456)	(68.742)	85.061
-	-	(383.789)	3.159	(93.501)	(474.131)	178.461
-	-	(290)	-	(96)	(386)	96
-	-	-	328	(107.962)	(107.634)	203.978
-	-	(3.979)	-	(5.548)	(9.527)	9.943
-	-	(12.656)	15	(3.119)	(15.760)	8.014
-	-	-	-	-	-	122.031
-	-	(499.458)	10.160	(244.055)	(733.353)	1.707.006

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
 C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**ANEXO G – MOVIMIENTO DE ACTIVOS INTANGIBLES  
CONSOLIDADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas
<b>Medición al costo</b>				
Gastos de desarrollo de Sistemas propios	-	-	-	-
Otros activos intangibles	408.322	5	67.651	-
<b>Total activos intangibles</b>	<b>408.322</b>		<b>67.651</b>	<b>-</b>

**ANEXO H – CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS  
CONSOLIDADO.**Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019,  
comparativo al 31/12/2018.

En miles de pesos.

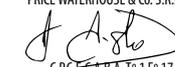
Concepto	Depósitos			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	5.615.830	15,72%	4.326.931	14,76%
50 siguientes mayores clientes	5.518.720	15,45%	4.488.781	15,32%
100 siguientes mayores clientes	2.131.323	5,97%	1.464.235	5,00%
Resto de clientes	22.455.915	62,86%	19.027.633	64,92%
<b>TOTAL</b>	<b>35.721.788</b>	<b>100,00%</b>	<b>29.307.580</b>	<b>100,00%</b>



Deterioro		Depreciación				Valor residual al cierre del ejercicio
Pérdidas	Reversiones	Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
-	-	-	-	-	-	-
-		(263.054)	-	(57.241)	(320.295)	155.678
		<b>(263.054)</b>	<b>-</b>	<b>(57.241)</b>	<b>(320.295)</b>	<b>155.678</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
 C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17


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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos

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	3.328.526	521.158	4.293	7.015	-	-	3.860.992
Sector financiero	17.631	-	-	-	-	-	17.631
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	24.836.358	6.100.092	694.028	186.369	1.018.031	6.813	32.841.691
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>599.025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>599.025</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	<b>14.270</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.270</b>
<b>Operaciones de pase</b>							
Otras Entidades financieras	1.002.478	-	-	-	-	-	1.002.478
<b>Otros pasivos financieros</b>	<b>3.895.219</b>	<b>64.579</b>	<b>69.153</b>	<b>234.071</b>	<b>434.294</b>	<b>2.547.846</b>	<b>7.245.162</b>
<b>Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras</b>	<b>65.743</b>	<b>93.313</b>	<b>70.974</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>230.030</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	<b>792.488</b>	<b>1.378.407</b>	<b>4.634.529</b>	<b>19.473.917</b>	<b>5.529.443</b>	<b>5.000.838</b>	<b>36.809.622</b>
<b>TOTAL</b>	<b>34.551.738</b>	<b>8.157.549</b>	<b>5.472.977</b>	<b>19.901.372</b>	<b>6.981.768</b>	<b>7.555.497</b>	<b>82.620.901</b>

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



## ANEXO P – CATEGORÍAS DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS CONSOLIDADO.

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos

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>18.474.655</b>	-	-	-	-	-	-
Efectivo	2.204.595	-	-	-	-	-	-
Entidades Financieras y corresponsales	15.461.477	-	-	-	-	-	-
Otros	808.583	-	-	-	-	-	-
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	-	-	<b>7.272.196</b>	-	<b>7.221.655</b>	<b>50.541</b>	-
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-	-	<b>4.220</b>	-	<b>4.220</b>	-
<b>Operaciones de pase</b>	<b>4.189.724</b>	-	-	-	-	-	-
Banco Central de la Republica Argentina	4.184.618	-	-	-	-	-	-
Otras entidades financieras	5.106	-	-	-	-	-	-
<b>Otros activos financieros</b>	<b>1.760.399</b>	-	<b>532.294</b>	-	<b>531.420</b>	<b>874</b>	-
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>40.378.805</b>	-	-	-	-	-	-
Sector Público no Financiero	37	-	-	-	-	-	-
Otras entidades financieras	15.177	-	-	-	-	-	-
Sector privado no Financiero y Residentes en el exterior	40.363.591	-	-	-	-	-	-
Adelantos	291.174	-	-	-	-	-	-
Documentos	148.530	-	-	-	-	-	-
Hipotecarios	7.003.690	-	-	-	-	-	-
Prendarios	98.581	-	-	-	-	-	-
Personales	6.371.435	-	-	-	-	-	-
Tarjetas de Crédito	17.941.563	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos Financieros	56.618	-	-	-	-	-	-
Otros	8.452.000	-	-	-	-	-	-
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>4.792.663</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	<b>2.189.349</b>	-	<b>1.054.734</b>	-	<b>1.054.734</b>	-	-
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio</b>	-	-	<b>415.416</b>	-	<b>278.020</b>	<b>137.396</b>	-
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>71.785.595</b>	-	<b>9.274.640</b>	<b>4.220</b>	<b>9.085.829</b>	<b>193.031</b>	-

  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

  
**Manuel J. L. Herrera Grazioli**  
Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.P.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17


**EXO P – CATEGORÍAS DE ACTIVOS Y PASIVOS  
FINANCIEROS CONSOLIDADO.**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el  
31/12/2019.

En miles de pesos.

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>35.721.788</b>	-	-	-	-	-	-
Sector público no financiero	3.705.929	-	-	-	-	-	-
Sector financiero	305	-	-	-	-	-	-
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	32.015.554	-	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes	1.037.915	-	-	-	-	-	-
Caja de ahorros	14.937.137	-	-	-	-	-	-
Plazo fijo e inversiones a plazo	14.942.940	-	-	-	-	-	-
Otros	1.097.562	-	-	-	-	-	-
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	-	-	<b>599.025</b>	-	<b>599.025</b>	-	-
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-	-	<b>14.270</b>	-	<b>14.270</b>	-
<b>Operaciones de pase</b>	<b>1.002.478</b>	-	-	-	-	-	-
Otras entidades financieras	1.002.478	-	-	-	-	-	-
<b>Otros pasivos financieros</b>	<b>7.238.302</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Financiamientos recibidos del BCRA y otras instituciones financieras</b>	<b>171.125</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	<b>29.035.841</b>	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>73.169.534</b>	-	<b>599.025</b>	<b>14.270</b>	<b>599.025</b>	<b>14.270</b>	-



## ANEXO Q – APERTURA DE RESULTADOS CONSOLIDADO.

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

Conceptos	31/12/2019		
	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>9.685.572</b>	<b>(31.894)</b>	-
Resultado de títulos públicos	9.363.700	-	-
Resultado de títulos privados	(15.793)	-	-
Resultado de Instrumentos financieros derivados			
Operaciones a término	71.616	-	-
Permutas de tasa	-	(31.894)	-
Por inversiones en Instrumentos de Patrimonio	266.049	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9.685.572</b>	<b>(31.894)</b>	<b>-</b>

## ANEXO Q – APERTURA DE RESULTADOS CONSOLIDADO.

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado	31/12/2019
	Ingreso/(Egreso) Financiero
<b>por efectivo y depósitos en bancos</b>	<b>8.145</b>
por títulos privados	323.355
por títulos públicos	635.794
por préstamos y otras financiaciones	
Al Sector Financiero	24.001
Adelantos	183.019
Documentos	133.000
Hipotecarios	2.380.763
Prendarios	48.118
Personales	3.322.124
Tarjetas de Crédito	7.406.446
Arrendamientos Financieros	39.377
Otros	1.639.951
por operaciones de pase	
Banco Central de la República Argentina	245.743
Otras Entidades financieras	684.922
<b>TOTAL</b>	<b>17.074.758</b>

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
**Ricardo Flammini**  
 C.B.C.E.A.B.A. Tº 1º Fº 17



<b>Egresos por intereses</b>	
por Depósitos	
Cuentas corrientes	(665.119)
Cajas de ahorro	(14.827)
Plazo fijo e inversiones a plazo	(6.374.602)
por financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	(159.971)
por operaciones de pase	
Otras Entidades financieras	(216.416)
por otros pasivos financieros	(26.104)
por obligaciones negociables emitidas	(7.967.001)
<b>TOTAL</b>	<b>(15.424.040)</b>
<b>Ingresos por comisiones</b>	
Comisiones vinculadas con obligaciones	221.001
Comisiones vinculadas con créditos	131.044
Comisiones vinculadas con valores mobiliarios	28.556
Comisiones por tarjetas	4.135.455
Comisiones por seguros	2.850
Comisiones por gestión de cobranza	202.018
Otros	5.602
<b>TOTAL</b>	<b>4.726.526</b>
<b>Gastos por comisiones</b>	
Comisiones por operaciones de exterior y de cambios	(31.835)
Otros	(227.181)
<b>TOTAL</b>	<b>(259.016)</b>



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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019,  
comparativo al 31/12/2018.  
En miles de pesos.

Conceptos	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
			Desafectaciones	Aplicaciones		
<b>Otros activos financieros</b>	<b>8.472</b>	<b>24.724</b>	-	<b>1.237</b>	<b>31.959</b>	<b>8.472</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>						
Sector privado no financiero y residentes en el Exterior	2.039.757	3.634.478	33.450	2.409.371	3.231.414	2.039.757
Adelantos	269.046	1.812.665	48	255.792	1.825.871	269.046
Documentos	1.916	111	-	1.350	677	1.916
Hipotecarios	56.200	31.380	1.527	6.444	79.609	56.200
Personales	578.744	1.119.962	21.053	535.517	1.142.136	578.744
Tarjetas de Crédito	1.044.576	620.978	8.671	1.539.625	117.258	1.044.576
Arrendamientos Financieros	1.375	97	-	589	883	1.375
Otros	87.900	49.285	2.151	70.054	64.980	87.900
<b>Títulos Privados</b>	<b>31.341</b>	<b>4.743</b>	<b>24.112</b>	-	<b>11.972</b>	<b>31.341</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES</b>	<b>2.079.570</b>	<b>3.663.945</b>	<b>57.562</b>	<b>2.410.608</b>	<b>3.275.345</b>	<b>2.079.570</b>

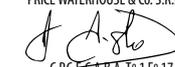
  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



# ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

30,879	15,829	643,338	1,690	498,559	327,454	2,010	14,984	1,124
15,829	643,338	1,690	498,559	327,454	2,010	14,984	1,124	
643,338	1,690	498,559	327,454	2,010	14,984	1,124		
1,690	498,559	327,454	2,010	14,984	1,124			
498,559	327,454	2,010	14,984	1,124				
327,454	2,010	14,984	1,124					
2,010	14,984	1,124						
14,984	1,124							
1,124								



# ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 ÍNDICE.

- Estado de Situación Financiera Separado
- Estado de Resultados Separado
- Estado de Otros Resultados Integrales Separado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Separado
- Estado de Flujo de Efectivo Separado

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

1. Banco Hipotecario Sociedad Anónima
2. Contexto económico
3. Normas contables y bases de preparación
4. Juicios y estimaciones contables críticas
5. Estado de flujo de efectivo
6. Instrumentos financieros
7. Préstamos y otras financiaciones
8. Instrumentos derivados
9. Otros activos financieros
10. Transferencia de activos financieros
11. Otros activos no financieros
12. Impuesto a las ganancias
13. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos
14. Obligaciones negociables emitidas
15. Otros pasivos financieros
16. Otros pasivos no financieros
17. Compromisos y contingencias
18. Composición del capital
19. Ingreso por intereses y ajustes / comisiones
20. Egresos por intereses y ajustes
21. Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera, neta
22. Otros ingresos / (Gastos) operativos
23. Gastos por función y naturaleza
24. Beneficios al personal
25. Ganancias por acción
26. Partidas fuera de balance
27. Transacciones y saldos entre partes relacionadas
28. Factores de riesgos financieros
29. Administración del capital
30. Notas requeridas por el BCRA
31. Reorganización societaria
32. Hechos posteriores
33. Libros rubricados
34. Publicación de Estados Financieros



## ANEXO

**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 – Provisiones por riesgo de incobrabilidad

Proyecto de distribución de utilidades

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

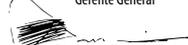
CONCEPTO	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
<b>Activos</b>			
Efectivo y depósitos en bancos (Anexo P)	5 y 6	17.967.892	8.120.552
Efectivo		2.203.878	1.393.195
Entidades financieras y corresponsales		14.955.431	5.859.465
- B.C.R.A.		7.321.931	4.710.310
- Otras del país y del exterior		7.633.500	1.149.155
Otros		808.583	867.892
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexos A, P)	6	7.214.570	17.106.724
Instrumentos derivados (Anexos O, P)	6 y 8	4.220	69.478
Operaciones de pase (Anexo P)	6	-	413.127
Otros activos financieros (Anexo P)	6 y 9	765.835	1.703.232
Préstamos y otras financiaciones (Anexos B, C, D, P)	6 y 7	39.443.879	42.079.214
Sector público no financiero		37	22.438
Otras entidades financieras		321.900	379.885
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		39.121.942	41.676.891
Otros títulos de deuda (Anexos A, B, C, D, P)	6	3.410.325	1.052.348
Activos financieros entregados en garantía (Anexo P)	6	3.016.486	1.898.956
Activos por impuestos a las ganancias corriente	12	330.799	287.470
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Anexos A, P)	6	266.628	109.377
Inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (Anexo E)	13	2.801.610	1.876.278
Propiedad, planta y equipo (Anexo F)	11	1.621.261	1.485.785
Activos intangibles (Anexo G)	11	125.352	123.043
Activos por impuesto a las ganancias diferido	12	600.212	51.017
Otros activos no financieros	11	854.010	3.585.125
Activos no corrientes mantenidos para la venta	11	4.573.852	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>82.996.931</b>	<b>79.961.726</b>



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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.E.A.B.A. N° 1 P° 17

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO.

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

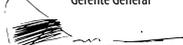
Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
<b>Depósitos (Anexos H, I, P)</b>	<b>6</b>	<b>32.494.008</b>	<b>29.611.121</b>
Sector público no financiero		3.705.929	3.625.037
Sector financiero		21.729	102.083
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		28.766.350	25.884.001
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Anexos I, P)</b>	<b>6</b>	<b>599.025</b>	<b>751.511</b>
<b>Instrumentos derivados (Anexos I, O, P)</b>	<b>6 y 8</b>	<b>1.776.531</b>	<b>1.496.817</b>
<b>Operaciones de pase (Anexos I, P)</b>	<b>6</b>	<b>892.478</b>	<b>53.662</b>
<b>Otros pasivos financieros (Anexos I, P)</b>	<b>6 y 15</b>	<b>4.775.153</b>	<b>4.936.094</b>
Financiamientos recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras (Anexos I, P)	6	62.075	328.764
Obligaciones negociables emitidas (Anexos I, P)	6 y 14	28.598.669	29.965.810
Pasivo por impuestos a las ganancias corriente		-	124.716
Provisiones (Anexo J)	17	423.496	282.178
Otros pasivos no financieros	16	1.974.898	2.612.253
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>71.596.333</b>	<b>70.162.926</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>18</b>		
Capital social (Anexo K)		1.500.000	1.500.000
Aportes no capitalizados		79.622	28.381
Ajustes al capital		717.115	717.115
Ganancias reservadas		7.252.063	5.644.012
Resultados no asignados		70.267	(142.120)
Otros resultados integrales acumulados		-	-
Resultado del ejercicio		1.781.531	2.051.412
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.400.598</b>	<b>9.798.800</b>
<b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO</b>		<b>82.996.931</b>	<b>79.961.726</b>

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

  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**ESTADO DE RESULTADOS SEPARADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31/12/2019 y al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).  
En miles de pesos.

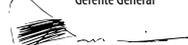
CONCEPTO	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos por intereses y ajustes (Anexo Q)	19	15.535.657	14.131.728
Egresos por intereses y ajustes (Anexo Q)	20	(14.264.179)	(12.134.174)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>1.271.478</b>	<b>1.997.554</b>
Ingresos por comisiones (Anexo Q)	19	5.069.802	4.451.927
Egresos por comisiones (Anexo Q)		(161.786)	(249.239)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>4.908.016</b>	<b>4.202.688</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Anexo Q)		8.507.130	4.908.089
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	21	(3.436.723)	(810.383)
Otros ingresos operativos	22	3.524.128	1.574.364
Cargo por incobrabilidad (Anexo R)		(3.635.860)	(1.811.672)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>11.138.169</b>	<b>10.060.640</b>
Beneficios al personal	24	(4.726.860)	(3.416.230)
Gastos de administración	23	(2.783.524)	(2.546.007)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(242.685)	(426.705)
Otros gastos operativos	22	(3.625.515)	(2.821.070)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(240.415)</b>	<b>850.628</b>
Resultado en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	13	1.825.331	1.349.839
<b>Resultado antes de impuesto</b>		<b>1.584.916</b>	<b>2.200.467</b>
Impuesto a las ganancias	12	196.615	(149.055)
<b>Resultado neto</b>		<b>1.781.531</b>	<b>2.051.412</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.781.531</b>	<b>2.051.412</b>



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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. N° 1 Fº 17

## ESTADO DE RESULTADOS SEPARADO.

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31/12/2019 y al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).  
En miles de pesos.

<b>GANANCIAS POR ACCIÓN</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Numerador</b>		
Ganancia neta atribuible a accionistas de la entidad controladora	1.781.531	2.051.412
MAS: Efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales	-	-
Ganancia neta atribuible a accionistas de la entidad controladora ajustada por el efecto de la dilución	1.781.531	2.051.412
<b>Denominador</b>		
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio	1.468.517	1.464.670
MAS: Promedio ponderado del número de acciones ordinarias adicionales con efectos dilusivos	-	-
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio ajustado por el efecto de la dilución	1.468.517	1.464.670
<b>GANANCIA POR ACCION BASICA</b>	<b>1,213</b>	<b>1,401</b>
<b>GANANCIA POR ACCION DILUIDA</b>	<b>1,213</b>	<b>1,401</b>

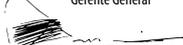
## ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES SEPARADO.

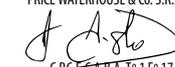
Correspondiente al ejercicio finalizado al 31/12/2019 y al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).  
En miles de pesos.

<b>CONCEPTO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Resultado neto del ejercicio	1.781.531	2.051.412
Total otro resultado integral del ejercicio	-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	<b>1.781.531</b>	<b>2.051.412</b>

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

  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

Movimientos	Capital social		Aportes no capitalizable		Ajustes al patrimonio
	En circulación	En cartera	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones	
<b>Saldos ajustados al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.465.661</b>	<b>34.339</b>	<b>834</b>	<b>27.547</b>	<b>717.115</b>
Distribución de resultados no asignados -Aprobado por asamblea del 10/04/2019					
Reserva legal	-	-	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	-
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	4.270	(4.270)	-	51.241	-
Adquisición de la participación no controladora en Tarshop (Nota 31)	-	-	-	-	-
Adquisición de la participación no controladora en BH Valores (Nota 31)	-	-	-	-	-
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>1.469.931</b>	<b>30.069</b>	<b>834</b>	<b>78.788</b>	<b>717.115</b>

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2018.

En miles de pesos.

Movimientos	Capital social		Aportes no capitalizable		Ajustes al patrimonio
	En circulación	En cartera	Primas de emisión de acciones	Por pagos en emisión de acciones	
<b>Saldos ajustados al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.463.365</b>	<b>36.635</b>	<b>834</b>	<b>-</b>	<b>717.115</b>
Distribución de resultados no asignados -Aprobado por asamblea del 9/04/2018					
Reserva legal	-	-	-	-	-
Otras reservas	-	-	-	-	-
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	2.296	(2.296)	-	27.547	-
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>1.465.661</b>	<b>34.339</b>	<b>834</b>	<b>27.547</b>	<b>717.115</b>

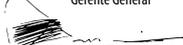
Las notas y anexos son parte integrante de estos estados financieros separados.



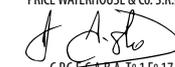
O.R.I.	Reserva de utilidades			Resultados no asignados	Total al 31/12/2019
	Legal	Por pagos basados en acciones	Otras		
-	1.448.649	412.070	3.783.293	1.909.292	9.798.800
-	381.858	-	-	(381.858)	-
-	-	-	1.527.434	(1.527.434)	-
-	-	-	(250.000)	-	(250.000)
-	-	(51.241)	-	-	-
-	-	-	-	70.243	70.243
-	-	-	-	24	24
-	-	-	-	1.781.531	1.781.531
-	1.830.507	360.829	5.060.727	1.851.798	11.400.598

O.R.I.	Reserva de utilidades			Resultados no asignados	Total al 31/12/2018
	Legal	Por pagos basados en acciones	Otras		
-	1.129.962	439.617	2.708.321	1.451.316	7.947.165
-	318.687	-	-	(318.687)	-
-	-	-	1.274.749	(1.274.749)	-
-	-	-	(199.777)	-	(199.777)
-	-	(27.547)	-	-	-
-	-	-	-	2.051.412	2.051.412
-	1.448.649	412.070	3.783.293	1.909.292	9.798.800

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.P.E.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO SEPARADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31/12/2019 y al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).  
En miles de pesos.

CONCEPTO	31/12/2019	31/12/2018
<b>Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las ganancias</b>	<b>1.584.916</b>	<b>2.200.467</b>
Ajustes para obtener los flujos provenientes de actividades operativas		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	242.685	426.705
Cargo por incobrabilidad, neto de créditos recuperados	3.424.761	1.603.428
Cargos por provisiones, neto de provisiones desafectadas	255.080	(34.739)
Utilidad por inversión en subsidiarias	(1.825.331)	(1.349.839)
Ingresos netos por intereses	(1.271.478)	(1.997.554)
Cambios en el valor razonable de inversiones en instrumentos financieros	(8.507.130)	(4.908.089)
Utilidad en venta de activos fijos / Revaluaciones de propiedades de inversión	(1.984.258)	(1.926)
<b>(Aumento) /Disminuciones netos provenientes de activos operativos</b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	18.577.290	1.831.919
Instrumentos derivados	65.258	(23.261)
Operaciones de pase	481.966	(394.689)
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	22.401	229.368
Sector financiero	188.606	44.495
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	13.981.471	7.516.878
Otros títulos de deuda	(1.873.063)	(806.761)
Activos financieros entregados en garantía	(1.117.530)	226.936
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(157.251)	15.808
Otros activos	(2.480.777)	(4.301.188)
<b>Aumento / (Disminuciones) netos provenientes de pasivos operativos</b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	80.892	1.225.716
Sector financiero	(80.354)	(61.191)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(3.790.979)	2.695.161
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(152.486)	751.511
Instrumentos derivados	101.708	671.054
Operaciones de pase	623.499	(1.124.385)
Otros pasivos	(1.743.445)	4.632.944
Cobros / (pagos) por impuesto a las ganancias	28.570	(110.358)
<b>Total de las actividades operativas</b>	<b>14.675.021</b>	<b>8.958.410</b>



## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO SEPARADO.

Correspondiente al ejercicio finalizado al 31/12/2019 y al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

CONCEPTO	31/12/2019	31/12/2018
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PPE, activos intangibles y otros activos	(204.625)	(226.956)
<b>Cobros</b>		
Venta de PPE, activos intangibles y otros activos	44.777	1.380
Otros cobros relacionados con actividades de inversión	899.998	799.997
<b>Total de las actividades de inversión</b>	<b>740.150</b>	<b>574.421</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Dividendos	(249.425)	(199.777)
Obligaciones negociables no subordinadas	(11.122.795)	(8.388.812)
Financiaciones en entidades financieras locales	(28.746.390)	(24.886.275)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(316.351)	(49.395)
<b>Cobros</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas	3.538.141	1.789.098
Financiaciones en entidades financieras locales	28.468.844	24.758.766
Otros cobros relacionados con actividades de financiación	-	369.419
<b>Total de las actividades de financiación</b>	<b>(8.427.976)</b>	<b>(6.606.976)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>2.860.145</b>	<b>1.369.026</b>
<b>Total de la variación de los flujos de efectivo</b>		
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalentes	9.847.340	4.294.881
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	8.120.552	3.825.671
Efectivo y equivalentes al cierre del ejercicio	17.967.892	8.120.552

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

  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018.

## 1. BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANÓNIMA

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 ("CNV") de acuerdo a la Ley 26.831.

## 2. CONTEXTO ECONÓMICO

La Entidad opera en un contexto económico complejo, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

En el ámbito local se visualizan las siguientes circunstancias:

- El primer semestre del año observó una caída del 2,5% del PIB en términos interanuales
- La inflación acumulada entre el 1 de enero 2019 y el 31 de diciembre de 2019, alcanza el 53,8% (IPC)
- La devaluación significativa del peso a partir del mes de agosto generó una imprevista salida de depósitos en dólares del sistema financiero (generando consecuentemente una caída de las reservas del BCRA) y un aumento de la tasa de interés de referencia llegando durante el año a ubicarse por encima del 80%. Al cierre del ejercicio, el valor de la tasa de interés se ubicó cerca del 60%

El 10 de diciembre de 2019 asumió un nuevo Gobierno Nacional que, ante estas circunstancias, implementó una serie de medidas. A continuación, un resumen de las principales medidas:

- Se dispuso un régimen de regularización de obligaciones tributarias, de la seguridad social y aduaneras para micro, pequeñas y medianas empresas
- Se suspendió el cronograma de unificación de la alícuota de contribuciones patronales
- Se facultó al Poder Ejecutivo Nacional para disponer en forma obligatoria incrementos salariales mínimos a los trabajadores del sector privado (con eximición temporal del pago de aportes y contribuciones con destino al sistema previsional argentino de los incrementos salariales que resulten de esta facultad o de una negociación colectiva)
- Se suspendió hasta los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1/1/2021 inclusive, la reducción de alícuota que estableció la Ley 27.430, manteniéndose la tasa del 30% así como la del 7% para los dividendos correspondientes a los mismos
- En lo que respecta al ajuste por inflación impositivo, se dispuso que el importe determinado, que corresponda al primero y al segundo ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2019, deberá imputarse 1/6 en esos períodos fiscales y los 5/6 restantes en partes iguales en los 5 períodos fiscales inmediatos siguientes. A su vez, se aclara que dicha disposición no obsta al cómputo de los tercios remanentes correspondientes a períodos anteriores, calculado conforme a la versión anterior del artículo 194 de la ley de Impuesto a las Ganancias
- Se decretó el incremento en las retenciones a las exportaciones (con la excepción de los hidrocarburos y la minería) y del impuesto a los bienes personales
- Se reestableció el Impuesto al Valor Agregado para los alimentos de la canasta básica y la suspensión de la movilidad jubilatoria

Adicionalmente, el Gobierno Nacional prepara un proyecto de ley para enviar al Congreso Nacional con una propuesta para la renegociación de la deuda externa ante los acreedores internacionales.

En particular, y en relación con los activos financieros, mediante el Decreto N° 596/2019 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). Con fecha 19 de diciembre de 2019 volvió a postergar el vencimiento de las letras del tesoro en dólares (Letes) hasta el 31 de agosto de 2020. Al 31 de diciembre de 2019, la Entidad registra inversiones en títulos nacionales sujetos a reestructuración por un monto aproximado de miles de pesos 61.037 que se encuentran valuados a valor de mercado.

Con fecha 12 de febrero de 2020, el Gobierno Nacional mediante Decreto N°141/2020, estableció la postergación del vencimiento del "Bono de la Nación Argentina en Moneda Dual Vencimiento 2020" (AF20) del 13 de febrero de 2020 al día 30 de septiembre de 2020, a la vez que interrumpe el devengamiento de intereses. Al 31 de diciembre de 2019, el Banco registraba miles de pesos 496.719 de dicha especie, registrados a costo amortizado.

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

El Directorio de la Entidad 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 separados del Banco deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

### 3. NORMAS CONTABLES Y BASES DE PREPARACIÓN

Estos estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio con fecha 2 de marzo de 2020.

#### 3.1. DIFERENCIAS ENTRE EL MARCO CONTABLE ESTABLECIDO POR EL BCRA Y LAS NIIF

El BCRA, a través de las Comunicaciones "A" 5541 y modificatorias, estableció el plan de convergencia hacia las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB", por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF"), para las entidades bajo su supervisión, para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, con excepción de la aplicación del punto 5.5. (deterioro de valor) de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" y de la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias".

#### (a) Deterioro de valor de activos financieros

De acuerdo con la Comunicación "A" 6114, para el reconocimiento de las pérdidas crediticias en los presentes estados financieros, la Entidad ha aplicado la normativa de "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" prevista en las normas de Liquidez y Solvencia (LISOL 1) del BCRA.

La NIIF 9 prevé un modelo de pérdidas crediticias esperadas, por el cual se clasifican los activos financieros en tres etapas de deterioro, basado en los cambios en la calidad crediticia desde su reconocimiento inicial, que dictan como una entidad mide las pérdidas por deterioro y aplica el método del interés efectivo.

Modificaciones al marco contable establecido por el BCRA a efectuarse a partir del 1° de enero de 2020 La Comunicación "A" 6430 estableció que deberán comenzar a aplicarse las disposiciones en materia de Deterioro de Activos Financiero contenidas en el punto 5.5 de la NIIF 9 a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2020. Posteriormente la Comunicación "A" 6778 estableció que las entidades del Grupo "B" podrán prorratear en 5 años el impacto que genere la aplicación de dicha norma, mientras que las entidades del Grupo "A" no contarán con dicha dispensa. La Comunicación "A" 6847 dispuso que los instrumentos de deuda del Sector Público No Financiero serán excluidos transitoriamente del alcance de aplicación de la NIIF 9, por lo que no serán alcanzados por las disposiciones en materia de deterioro de activos financiero. Adicionalmente se estableció que se permitirá que al 1° de enero de 2020 las entidades financieras recategoricen los instrumentos correspondientes al sector público no financiero que se encuentren medidos a valor razonable con cambios en resultados y a valor razonable con cambios en ORI al criterio de costo amortizado, utilizando como valor de incorporación el valor contable a dicha fecha. Respecto de los instrumentos para los cuales se haya ejercido esta opción, se interrumpirá el devengamiento de intereses y accesorios en la medida en que el valor contable esté por encima de su valor razonable.

Asimismo la Comunicación "A" 6851 aclaró que las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" mantendrán un alcance "regulatorio", sin perjuicio de que los estados financieros de las entidades financieras se ajustarán a las NIIF. Transitoriamente, las entidades financieras deberán deducir de su responsabilidad patrimonial computable ("RPC") la diferencia positiva entre la previsión "regulatoria" calculada según las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" o la contable correspondiente al último ejercicio cerrado al momento de difusión de esta comunicación la mayor de ambas, y la nueva previsión contable computada según el punto 5.5. de la NIIF 9. A efectos del recálculo de la posición de capital mínimo prevista en la Sección 3. de las normas sobre "Distribu-

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

  
**Eduardo S. Elzstain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.P.E.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



ción de resultados”, las entidades financieras del Grupo “B” deberán aplicar plenamente el punto 5.5. de la NIIF 9.

De aplicarse el modelo de deterioro previsto en el marco contable establecido por el BCRA para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2020, se hubiese registrado una disminución del patrimonio neto del Banco al 31 de diciembre de 2019 de aproximadamente miles de pesos 1.203.729.

De aplicarse el modelo de deterioro previsto en el punto 5.5 de la NIIF 9, sin considerar las modificaciones al marco contable establecido por el BCRA mencionadas anteriormente, se hubiese registrado una disminución en el patrimonio neto del Banco al 31 de diciembre de 2019 de aproximadamente miles de pesos 1.759.025.

### (b) Reexpresión por inflación de los estados financieros

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación 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%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

Resumidamente, el mecanismo de reexpresión de la NIC 29 establece que los activos y pasivos monetarios no serán reexpresados dado que ya se encuentran expresados en la unidad de medida corriente al cierre del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos sujetos a ajustes en función a acuerdos específicos, se ajustarán en función a tales acuerdos. Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, tales como el valor neto de realización u otros, no serán reexpresadas. Los restantes activos y pasivos no monetarios serán reexpresados por un índice general de precios. La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta, se incluirá en el resultado neto del período que se informa, revelando esta información en una partida separada.

Modificaciones al marco contable establecido por el BCRA a efectuarse a partir del 1° de enero de 2020 La Comunicación “A” 6651 estableció que las Entidades Financieras deberán comenzar a aplicar las disposiciones en materia de reexpresión por inflación de los estados financieros a partir de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2020. La Comunicación “A” 6849 incluyó los lineamientos para aplicar el procedimiento de reexpresión de estados financieros establecido por la NIC 29, incluyendo el procedimiento para la reexpresión de los estados financieros comparativos.

La aplicación de la NIC 29 tiene efectos generalizados en los estados financieros separados, por lo que los saldos reportados se verían significativamente afectados, de haberse aplicado el patrimonio del Banco y sus resultados integrales al 31 de diciembre de 2019 ascenderían aproximadamente a miles de pesos 13.356.807 y a una pérdida de miles de pesos 2.985.044, respectivamente.

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

### 3.2. BASES DE PREPARACIÓN

Los presentes estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con el marco contable establecido por el BCRA, descripto en la nota 3.1.

La preparación de estos estados financieros separados, requiere que se realicen estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados, y de los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, como así también los ingresos y egresos registrados.

El Banco realiza estimaciones para calcular, por ejemplo, las provisiones para incobrables, 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 y juicios. 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 las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros separados se describen en la Nota 4.

Las cifras incluidas en los estados financieros correspondientes a cada una de las sociedades del Banco se expresan en su moneda funcional, es decir, en la moneda del ambiente económico principal en la que operan. Los



estados financieros están expresados en pesos, que es la moneda funcional del Banco y la moneda de presentación.

### (a) Empresa en marcha

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

### (b) Cambios en políticas contables/nuevas normas contables

A medida que se aprueben nuevas NIIF, modificaciones o derogación de las vigentes y, una vez que estos cambios sean adoptados a través de Circulares de Adopción de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas ("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 defina específicamente.

Se detalla a continuación las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1° de enero de 2019, y no han sido adoptadas anticipadamente:

**NIIF 17 "Contratos de seguro":** El 18 de mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de seguro, que proporciona un marco integral basado en principios para la medición y presentación de todos los contratos de seguro. La nueva norma reemplazará a la NIIF 4 Contratos de seguro y exige que los contratos de seguro se midan utilizando los flujos de efectivo de cumplimiento actuales y que los ingresos se reconozcan a medida que se brinda el servicio durante el período de cobertura. La norma entrará en vigencia para los ejercicios que comiencen a partir del 1° de noviembre de 2021. El Banco está evaluando el impacto de la adopción de esta nueva norma.

**Modificaciones a la NIIF 3:** El 22 de octubre de 2018 el IASB publicó modificaciones, las cuales aclaran la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Las modificaciones incluidas son las siguientes:

a) aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;

- b) eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- c) añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- d) restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y
- e) añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a transacciones cuya fecha de adquisición sea a partir del comienzo del primer período anual sobre el que se informa que comience a partir del 1° de enero de 2020. El Banco no ve inicialmente un efecto mientras no se realice una combinación de negocios.

**Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8:** El 31 de octubre de 2018, el IASB publicó estas modificaciones, cuyo objetivo es mejorar la comprensión de la definición de material o con importancia relativa, coordinando la redacción de la definición en las Normas NIIF y en el Marco Conceptual para evitar la posibilidad de confusión que surge de definiciones diferentes; en tal sentido, incorpora requerimientos de apoyo en la NIC 1 en la definición para darles más prominencia y aclarar su aplicabilidad; adicionalmente, suministra las guías existentes sobre la definición de material o con importancia relativa en un solo lugar, junto con la definición.

Esta modificación afecta principalmente el párrafo 7 de la NIC 1, el párrafo 5 de la NIC 8, y elimina el párrafo 6 de la NIC 8, y es aplicable de forma prospectiva a los períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2020. El Banco está evaluando el impacto de la adopción de esta nueva norma.

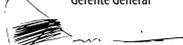
**Modificaciones al Marco Conceptual de Información Financiera:** el IASB ha emitido un nuevo Marco Conceptual. La mencionada modificación no implicará cambios a ninguna de las normas contables vigentes. Sin embargo, las entidades que utilizan el Marco Conceptual para definir las políticas contables para aquellas transacciones, eventos o situaciones no contempladas en las normas contables vigentes, deberán aplicar el nuevo Marco Conceptual a partir del 1° de enero de 2020 y evaluar si sus políticas contables continúan siendo apropiadas. Se espera que estas modificaciones no tengan un impacto significativo.

**Modificaciones a NIIF 9 y 7 Reforma de la tasa de interés de referencia (IBOR):** el 26 de septiembre de 2019 el ISAB publicó la modificación que requiere revelaciones adicionales con relación a la incertidumbre generada por la reforma a la tasa de interés de referencia. Esta publi-

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.E.A.B.A. Nº 1 Fº 17



cación constituye la primera reacción a los potenciales efectos que generaría la reforma al IBOR en los estados financieros y modifica los requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de flujo de efectivo asumiendo que la tasa de interés de referencia no se modifica producto de su reforma. Estas modificaciones son efectivas a partir del 1° de enero de 2020 con efecto retroactivo. El Banco considera que la modificación no tiene impacto en sus estados financieros.

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

### (c) Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros separados se encuentran expuestas en nota 3 a los estados financieros consolidados.

El Banco adoptó NIIF 16 "Arrendamientos", la "CINIIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias" y las modificaciones de las NIIF 9 "Instrumentos financieros" y la NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" para el presente ejercicio utilizando el enfoque prospectivo, por lo que el impacto de la adopción se reconoció en los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, y no se han modificado los saldos comparativos por esta adopción.

Los principales cambios son los siguientes:

### NIIF 16: Arrendamientos

La norma establece el nuevo modelo de registración de operaciones de arrendamiento. Bajo la NIIF 16, un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. La NIIF 16 requiere que el arrendatario reconozca el pasivo de arrendamiento que refleja los pagos futuros de arrendamiento y un derecho de uso de activos, para casi todos los contratos de arrendamiento, con excepción para determinados contratos de arrendamiento a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

El Banco ha adoptado la NIIF 16 retrospectivamente desde el 1 de enero de 2019, sin modificar la información comparativa del ejercicio anterior, tal como lo permiten las disposiciones específicas de transición previstas en la NIIF 16.

A la fecha de adopción, el Banco ha reconocido pasivos por arrendamientos en relación con operaciones previamente clasificadas como "arrendamientos operativos" bajo la NIC 17. Estos pasivos fueron medidos al valor presente de los pagos remanentes del arrendamiento, descontados utilizando la tasa de fondeo vigente al 1 de enero de 2019.

Para las operaciones previamente clasificadas como "arrendamientos financieros" el Banco ha reconocido el derecho de uso y el pasivo por arrendamiento en base al valor de libros previo a la fecha de aplicación inicial de la norma; a partir de esa fecha se aplicaron los principios de medición de NIIF 16.

Movimientos	Derechos de uso inmuebles arrendados	Derechos de uso muebles arrendados	Total
	(En miles de pesos)		
Activos por derecho de uso (a)	134.030	9.943	<b>143.973</b>
Cargo por depreciación de los activos por derecho de uso (b)	73.817	3.441	<b>77.258</b>
Pasivo por arrendamiento (c)	169.310	23.877	<b>193.187</b>
Gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento (d)	75.656	808	<b>76.464</b>

(a) Registrado en el rubro "Propiedad, planta y equipo". Ver anexo F.

(b) Registrado en el rubro "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes".

(c) Registrado en el rubro "Otros pasivos financieros".

(d) Registrado en el rubro "Otros gastos operativos".



### CINIIF 23 “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias”

Dicha interpretación clarifica como el reconocimiento y las exigencias de medición de la NIC 12 “Impuesto a las ganancias”, son aplicados cuando hay incertidumbre sobre el tratamiento de impuesto a las ganancias.

### Modificación a la NIIF 9 “Instrumentos financieros”

Esta modificación permite a las entidades medir a costo amortizado ciertos instrumentos que admiten el pago anticipado con una compensación negativa. Para que estos activos, que incluyen ciertos préstamos y bonos, sean medidos a costo amortizado, la compensación negativa tiene que ser una “compensación razonable para la cancelación anticipada” y el activo debe ser mantenido en un modelo de negocio de mantener para cobrar.

### Modificación a la NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”

Las modificaciones introducidas clarifican la contabilización de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos para los cuales no se aplica el método de la participación. Las entidades deberán contabilizar dichas inversiones de acuerdo con la NIIF 9 “Instrumentos financieros” antes de aplicar los requisitos de deterioro de la NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”.

La adopción de la “CINIIF 23 “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias” y las modificaciones de las NIIF 9 “Instrumentos financieros” y la NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” no tuvieron efectos en el estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

### (d) Reorganización societaria – Presentación bajo el método de combinación de intereses

Tal como se menciona en la nota 31 de los presentes estados financieros separados, con fecha 2 de septiembre de 2019, se firmaron los acuerdos definitivos de fusión entre el Banco y Tarshop y BH Valores.

Solo a los fines de una correcta comparación, los saldos de los presentes estados financieros separados se reformularon desde el 1º de enero de 2018 en adelante, como si la reorganización societaria hubiese tenido lugar desde el periodo anterior más antiguo que se presenta en dichos estados.

A continuación se detalla el efecto de la reorganización societaria en los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018:

Movimientos	Estado de resultados previo a la reorganización societaria	Incorporación de Tarshop	Incorporación de BH Valores	Estado de resultados actual
	(En miles de pesos)			
Ingresos por intereses y ajustes	12.300.985	1.830.743	-	<b>14.131.728</b>
Egresos por intereses y ajustes	(11.090.125)	(1.044.049)	-	<b>(12.134.174)</b>
<b>Resultado neto por intereses</b>	<b>1.210.860</b>	<b>786.694</b>	-	<b>1.997.554</b>
Ingresos por comisiones	3.157.500	1.294.427	-	<b>4.451.927</b>
Egresos por comisiones	(90.578)	(158.661)	-	<b>(249.239)</b>
<b>Resultado neto por comisiones</b>	<b>3.066.922</b>	<b>1.135.766</b>	-	<b>4.202.688</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	4.845.480	71.427	(8.818)	<b>4.908.089</b>
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(809.533)	(850)	-	<b>(810.383)</b>
Otros ingresos operativos	1.380.420	193.944	-	<b>1.574.364</b>
Cargo por incobrabilidad	(1.007.194)	(804.478)	-	<b>(1.811.672)</b>
<b>Ingreso operativo neto</b>	<b>8.686.955</b>	<b>1.382.503</b>	<b>(8.818)</b>	<b>10.060.640</b>
Beneficios al personal	(2.913.691)	(501.345)	(1.194)	<b>(3.416.230)</b>
Gastos de administración	(1.820.477)	(723.383)	(2.147)	<b>(2.546.007)</b>
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	(407.722)	(18.983)	-	<b>(426.705)</b>
Otros gastos operativos	(2.547.162)	(278.572)	4.664	<b>(2.821.070)</b>
<b>Resultado operativo</b>	<b>997.903</b>	<b>(139.780)</b>	<b>(7.495)</b>	<b>850.628</b>
Resultado por asociadas y negocios conjuntos	1.202.564	139.780	7.495	<b>1.349.839</b>
Resultado antes de impuesto	2.200.467	-	-	<b>2.200.467</b>
Impuesto a las ganancias	(149.055)	-	-	<b>(149.055)</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>2.051.412</b>	-	-	<b>2.051.412</b>

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. Tº 1º Fº 17

**4. JUICIOS Y ESTIMACIONES  
CONTABLES CRÍTICAS**

Los juicios y estimaciones contables críticas adoptadas para estos estados financieros separados se encuentran expuestas en la Nota 4 a los estados financieros consolidados.

**5. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Se detallan a continuación los componentes del efectivo y sus equivalentes:

Movimientos	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Efectivo	2.203.878	<b>1.393.195</b>
Entidades financieras y corresponsales	14.955.431	<b>5.859.465</b>
Otros	808.583	<b>867.892</b>
<b>Efectivo y equivalentes</b>	<b>17.967.892</b>	<b>8.120.552</b>

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Saldo al 31/12/2018	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo	Saldo al 31/12/2019
		Cobros	Pagos		
	(En miles de pesos)				
Obligaciones negociables emitidas	29.965.810	3.538.141	(11.122.795)	6.217.513	<b>28.598.669</b>
Financiamientos recibidos del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	328.764	28.468.844	(28.746.390)	10.857	<b>62.075</b>
<b>Total</b>	<b>30.294.574</b>	<b>32.006.985</b>	<b>(39.869.185)</b>	<b>6.228.370</b>	<b>28.660.744</b>

	Saldo al 31/12/2017	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo	Saldo al 31/12/2018
		Cobros	Pagos		
	(En miles de pesos)				
Obligaciones negociables emitidas	25.349.936	1.789.098	(8.388.812)	11.215.588	<b>29.965.810</b>
Financiamientos recibidos del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	437.621	24.758.766	(24.886.275)	18.652	<b>328.764</b>
<b>Total</b>	<b>25.787.557</b>	<b>26.547.864</b>	<b>(33.275.087)</b>	<b>11.234.240</b>	<b>30.294.574</b>



## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Banco mantenía las siguientes carteras de instrumentos financieros:

Cartera de instrumentos al 31/12/2019	Valor Razonable-Resultados	Costo Amortizado	Valor Razonable - ORI	Total
	(En miles de pesos)			
<b>Activos</b>	<b>8.593.579</b>	<b>63.496.256</b>	-	<b>72.089.835</b>
Efectivo y depósitos en bancos	-	17.967.892	-	17.967.892
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	7.214.570	-	-	7.214.570
Instrumentos derivados	4.220	-	-	4.220
Otros activos financieros	117.904	647.931	-	765.835
Préstamos y otras financiaciones	-	39.443.879	-	39.443.879
Otros títulos de deuda	-	3.410.325	-	3.410.325
Activos financieros entregados en garantía	990.257	2.026.229	-	3.016.486
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	266.628	-	-	266.628
<b>Pasivos</b>	<b>(2.375.556)</b>	<b>(66.822.383)</b>	-	<b>(69.197.939)</b>
Depósitos	-	(32.494.008)	-	(32.494.008)
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(599.025)	-	-	(599.025)
Instrumentos derivados	(1.776.531)	-	-	(1.776.531)
Operaciones de pase	-	(892.478)	-	(892.478)
Otros pasivos financieros	-	(4.775.153)	-	(4.775.153)
Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	-	(62.075)	-	(62.075)
Obligaciones negociables emitidas	-	(28.598.669)	-	(28.598.669)
<b>Total</b>	<b>6.218.023</b>	<b>(3.326.127)</b>	-	<b>2.891.896</b>

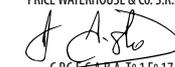
  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
**Ricardo A. S. S.**  
 C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



Cartera de instrumentos al 31/12/2018	Valor Razonable- Resultados	Costo Amortizado	Valor Razonable - ORI	Total
	(En miles de pesos)			
<b>Activos</b>	<b>18.206.001</b>	<b>54.347.007</b>	-	<b>72.553.008</b>
Efectivo y depósitos en bancos		8.120.552		8.120.552
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	17.106.724	-	-	17.106.724
Instrumentos derivados	69.478	-	-	69.478
Operaciones de pase	-	413.127	-	413.127
Otros activos financieros	32.908	1.670.324	-	1.703.232
Préstamos y otras financiaciones	-	42.079.214	-	42.079.214
Otros títulos de deuda	-	1.052.348	-	1.052.348
Activos financieros entregados en garantía	887.514	1.011.442	-	1.898.956
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	109.377	-	-	109.377
<b>Pasivos</b>	<b>(2.248.328)</b>	<b>(64.895.451)</b>	-	<b>(67.143.779)</b>
Depósitos	-	(29.611.121)	-	(29.611.121)
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(751.511)	-	-	(751.511)
Instrumentos derivados	(1.496.817)	-	-	(1.496.817)
Operaciones de pase	-	(53.662)	-	(53.662)
Otros pasivos financieros	-	(4.936.094)	-	(4.936.094)
Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	-	(328.764)	-	(328.764)
Obligaciones negociables emitidas	-	(29.965.810)	-	(29.965.810)
<b>Total</b>	<b>15.957.673</b>	<b>(10.548.444)</b>	-	<b>5.409.229</b>

**OPERACIONES DE PASE.**

La composición del rubro es la siguiente:

**ACTIVOS.**

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Pases activos – Valores nacionales	-	453.918

**PASIVOS.**

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Pases pasivos – Valores nacionales	(990.258)	(59.224)



## VALORES RAZONABLES

El Banco clasifica los valores razonables de los instrumentos financieros en 3 niveles, de acuerdo a la observabilidad de los datos utilizados para su determinación.

Valor Razonable nivel 1: El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos (como derivados negociados públicamente y acciones) se basa en los precios de cotización de los mercados a la fecha del período de reporte. El precio de mercado utilizado en los activos financieros mantenidos por el Banco es el precio de compra actual. Estos instrumentos se incluyen en el nivel 1.

Valor Razonable nivel 2: El valor razonable de

instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, por ejemplo, los derivados disponibles fuera de bolsa (over-the-counter), se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de información observable. Si todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de un instrumento financiero son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.

Valor Razonable nivel 3: Si una o más variables relevantes no se basan en información observable de mercado, el instrumento se incluye en el nivel 3. Este es el caso de los instrumentos de capital sin cotización.

Se detallan a continuación los instrumentos financieros del Banco medidos a valor razonable a cada cierre:

Cartera de instrumentos al 31/12/2019	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
	(En miles de pesos)		
<b>Activos</b>	<b>8.267.196</b>	<b>326.383</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	7.136.397	78.173	-
Instrumentos derivados	-	4.220	-
Otros activos financieros	-	117.904	-
Activos financieros entregados en garantía	990.257	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	140.542	126.086	-
<b>Pasivos</b>	<b>(599.025)</b>	<b>(1.776.531)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(599.025)	-	-
Instrumentos derivados	-	(1.776.531)	-
<b>Total</b>	<b>7.668.171</b>	<b>(1.450.148)</b>	-

Cartera de instrumentos al 31/12/2018	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
	(En miles de pesos)		
<b>Activos</b>	<b>17.954.575</b>	<b>251.426</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	16.957.684	149.040	-
Instrumentos derivados	-	69.478	-
Otros activos financieros	-	32.908	-
Activos financieros entregados en garantía	887.514	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	109.377	-	-
<b>Pasivos</b>	<b>(751.511)</b>	<b>(1.496.817)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(751.511)	-	-
Instrumentos derivados	-	(1.496.817)	-
<b>Total</b>	<b>17.203.064</b>	<b>(1.245.391)</b>	-

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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.P.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



La Entidad 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 2019 y 2018, la Entidad no ha registrado transferencias entre niveles.

### TÉCNICAS DE VALUACIÓN

Las técnicas de valuación para la determinación de los Valores Razonables incluyen:

- Precios de mercado o cotizaciones de instrumentos similares.
- Determinación de valor actual estimado de los instrumentos.

Todas las estimaciones del valor razonable se incluyen en el nivel 2, en los que los valores razonables se han determinado sobre la base de los valores presentes ajustados por riesgo de crédito del emisor o propio.

### VALOR RAZONABLE DE OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Banco cuenta con instrumentos financieros que son valuados a su costo amortizado Para los rubros efectivo y depósitos en bancos, operaciones de pase, otros activos financieros, activos financieros entregados en garantía, depósitos, otros pasivos financieros y financiamientos recibidos del BCRA y otras instituciones financieras, el valor razonable no difiere sustancialmente de su costo amortizado, debido a que la tasa de interés a pagar o cobrar es similar a las tasas de mercado, o bien el instrumento es de corta duración. Se encontraron las siguientes diferencias sustanciales al cierre del ejercicio:

Instrumentos al 31/12/2019	Costo Amortizado	Valor Razonable	
		Monto	Nivel
		(En miles de pesos)	
Préstamos y otras financiamientos	39.443.879	37.372.869	Nivel 2
Otros títulos de deuda	3.410.325	2.802.894	Nivel 1 y 2
Obligaciones negociables emitidas	(28.598.669)	(19.456.389)	Nivel 1 y 2

Instrumentos al 31/12/2018	Costo Amortizado	Valor Razonable	
		Monto	Nivel
		(En miles de pesos)	
Préstamos y otras financiamientos	42.079.214	39.884.302	Nivel 2
Otros títulos de deuda	1.052.348	1.062.528	Nivel 1
Obligaciones negociables emitidas	(29.965.810)	(27.928.638)	Nivel 1 y 2

### DETERIORO (ANEXO R)

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

	31/12/2019
	(En miles de pesos)
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.029.736</b>
Deterioros del ejercicio	3.635.860
Write Off	(54.372)
Recuperos del ejercicio	(2.390.544)
<b>Saldo final</b>	<b>3.220.680</b>



## 7. PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES

Las provisiones por riesgo de incobrabilidad constituidas contemplan las provisiones mínimas requeridas por el BCRA, las cuales se determinan en función al grado de cumplimiento de los deudores, las garantías que respaldan los créditos y la situación económico financiera del deudor, entre otros, el provisionamiento de créditos individuales refinanciados de acuerdo con el criterio descripto en Comunicación "A" 4583, complementarias y modificatorias y ciertas estimaciones relacionadas con el impacto coyuntural sobre la recuperabilidad de la cartera de préstamos que incluye el autoseguro de riesgos derivados del fallecimiento e invalidez sobre el saldo deudor de financiaciones alcanzadas con contratos realizadas con compañías de seguro.

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.

Los créditos hipotecarios individuales originados y administrados por la red de Bancos Minoristas, en los cuales dichas entidades asumen el 100% de garantías por el flujo de fondos, han sido clasificados como normales a los fines del cálculo del nivel de provisionamiento.

El Directorio del Banco, en función de lo mencionado anteriormente, considera que las provisiones por riesgo de incobrabilidad constituidas son suficientes para mantener el nivel de provisiones mínimas exigidas por las normas del BCRA sobre el monto total de la cartera.

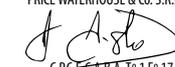
Los saldos de préstamos y otras financiaciones corresponden a:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>37</b>	<b>22.438</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>321.900</b>	<b>379.885</b>
Interfinancieros - call otorgados -	-	250.000
Otras financiaciones a entidades financieras locales	321.882	103.634
Intereses, ajustes y diferencias de cotización devengadas a cobrar	18	26.251
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>39.121.942</b>	<b>41.676.891</b>
Adelantos	291.174	595.096
Documentos	21.463	150.210
Hipotecarios	6.231.309	4.805.430
Prendarios	1.008	1.956
Personales	6.305.379	8.509.580
Tarjetas de crédito	17.941.563	18.241.934
Arrendamientos financieros	56.618	122.322
Préstamos al personal	320.205	285.741
Cobros no aplicados	(4.017)	(4.046)
Otros	10.644.239	10.394.462
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	502.612	598.360
Intereses documentados	(902)	(26.974)
Provisiones por incobrabilidad (Anexo R)	(3.188.709)	(1.997.180)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>39.443.879</b>	<b>42.079.214</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



## 8. INSTRUMENTOS DERIVADOS

A continuación se detallan los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2019:

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 2019, los saldos por las operaciones concertadas ascienden a miles de pesos 4.220 en el activo y miles de pesos 14.270 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras y acreedoras es miles de pesos 2.052.600 y miles de pesos 186.600, respectivamente.
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 2019, el saldo por las operaciones concertadas ascienden a miles de pesos 33.274 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras es miles de pesos 89.501.
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 2019, esta operación registra saldo en cuentas de pasivo por miles de pesos 1.626.391. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras y acreedoras es miles de pesos 131.803 y miles de pesos 2.130.768, 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 2019, el saldo por las operaciones concertadas ascienden a miles de pesos 14.128 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras es miles de pesos 54.772.
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 2019, el saldo por las operaciones concertadas ascienden a miles de pesos 24.568 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras es miles de pesos 83.343.
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 2019, el saldo por las operaciones concertadas ascienden a miles de pesos 32.296 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras es miles de pesos 76.829.

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 2019, el saldo por las operaciones concertadas ascienden a miles de pesos 31.604 en el pasivo. El saldo al cierre del ejercicio registrado en partidas fuera de balance deudoras es miles de pesos 78.579.

La composición de los instrumentos derivados de la Entidad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Operaciones a término	4.220	69.478
<b>Total activo</b>	<b>4.220</b>	<b>69.478</b>
Swap de moneda	(1.626.391)	(1.360.536)
Swaps de tasa de interés	(135.870)	-
Operaciones a término	(14.270)	(136.281)
<b>Total pasivo</b>	<b>(1.776.531)</b>	<b>(1.496.817)</b>

## 9. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Los saldos de otros activos financieros corresponden a:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Certificados de participación en fideicomisos financieros	117.904	32.908
Deudores por operaciones a liquidar	-	641.654
Deudores varios		
Fondos a compensar	51.477	28.086
Deudores por tarjeta de crédito	272.821	205.248
Otros	323.633	795.336
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>765.835</b>	<b>1.703.232</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
 C.B.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



## 10. TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS

El Banco ha realizado transferencias de activos financieros tal como se describe en la nota 30.3. Sin embargo de acuerdo a la NIIF 1, los criterios de baja contable de activos financieros bajo NIIF 9 se aplicaron de manera prospectiva para transacciones ocurridas con posterioridad a la fecha de transición.

De acuerdo a NIIF, una transferencia de activos financieros con las características mencionadas, no cumple los requisitos para la baja en cuentas, en consecuencia, el Banco continúa reconociendo dicho activo transferido en su integridad, y reconoce un pasivo financiero por la contraprestación recibida.

A continuación, se detalla el fideicomiso financiero no considerado como baja de activos financieros al 31 de diciembre de 2019:

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

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2019, el Banco mantiene las siguientes operaciones de pase:

- Pases pasivos miles de pesos 990.258, registrados en el rubro "Activos financieros entregados en garantía".

## 11. OTROS ACTIVOS 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 destino contable de las depreciaciones del ejercicio se informa en Nota 3.

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



## 11.2. ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos en activos intangibles se incluyen en el Anexo G, que acompaña a los presentes estados financieros. El destino contable de las depreciaciones del ejercicio se informa en Nota 3.

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

## 11.3. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Propiedades de inversión	537.971	3.244.135
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	111.105	155.660
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	58.295	50.056
Otros anticipos	123.768	112.911
Otros	22.871	22.363
<b>Total Otros Activos No Financieros</b>	<b>854.010</b>	<b>3.585.125</b>

### Propiedades de inversión

Para todas las propiedades de inversión, el valor razonable está basado en tasaciones realizadas por peritos independientes con capacidad profesional reconocida y experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión (nivel 3). Los cambios en el valor razonable son reconocidos en otros ingresos o gastos operativos, según corresponda. El Banco estima que, si los demás factores se mantuvieran constantes, una reducción del 10% en el precio de venta en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, hubiera reducido el valor de las propiedades de inversión en miles de pesos 53.797 que hubiera impactado en la línea otros gastos operativos.

Los movimientos de propiedades de inversión se incluyen en el Anexo F, que acompaña a los presentes estados financieros separados.

El día 20 de abril de 2016 la Entidad adquirió mediante subasta pública del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el inmueble conocido como "Edificio del Plata" a los fines de establecer una sucursal y oficinas corporativas. El precio de compra fue de dólares estadounidenses sesenta y ocho millones ciento catorce mil (68.114.000). Con fecha 29 de abril de 2016 abonó el quince por

ciento del precio (15%). El saldo restante se abonó el día 20 de abril de 2017. La escritura traslativa de dominio se celebró el día 25 de abril de 2017. Este inmueble se consideró como un activo apto, de acuerdo a la definición de la NIC 23, ya que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado. Por tal motivo, de acuerdo a lo descrito en las Nota 3, se capitalizaron miles de pesos 1.758.039 hasta el 28 de septiembre de 2018 y miles de pesos 305.271 en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017. Los montos mencionados corresponden a los costos financieros susceptibles de capitalización de la obligación negociable serie XXIX tramo II (Nota 14).

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. A raíz de la decisión del Directorio comenzamos a monitorear el cumplimiento de los requisitos de la NIC 40 para la reclasificación del inmueble al rubro "Propiedades de inversión". En ese contexto, hemos solicitado la tasación del bien a un profesional independiente, la cual arrojó un valor razonable de miles de pesos 2.881.092. Por tal motivo, al 31 de diciembre de 2018 se reconoció una pérdida por

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

  
**Eduardo S. Elzstain**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
**Ricardo Flammini**  
 C.B.E.C.A.B.A. N° 17



desvalorización por miles de pesos 291.029, en la línea “Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes” del Estado de Resultados. Durante el mes de diciembre de 2018, se discontinuaron las obras en el inmueble y se finalizó la comunicación a terceros del cambio de destino del edificio. En consecuencia, se procedió a la reclasificación del bien al rubro “Propiedades de inversión”.

Con fecha 24 de mayo de 2019 el Banco recibió un memorando de la Gerencia de Supervisión de Entidades Financieras y Cambiarias relacionado a la registración contable y valuación del inmueble, solicitando a la Entidad reclasificar y valorar el inmueble como “Activo no corriente mantenido para la venta” (NIIF 5).

Con fecha 26 de Junio, el Banco presentó un recurso de reconsideración ante el BCRA con los fundamentos

tenidos en cuenta para la registración del inmueble como propiedad de inversión.

El Directorio del Banco en su sesión del 11 de Septiembre de 2019 resolvió proceder a la venta del Edificio del Plata, reclasificar contablemente al inmueble como “Activo no Corriente mantenido para la venta” con ajuste a lo establecido por la NIIF 5 y requerir que la Gerencia de Área Desarrollo Integral de Vivienda la elaboración del plan de venta correspondiente. Asimismo, aprobó desistir el recurso de reconsideración contra el memorando de la Gerencia de Supervisión de Entidades Financieras, de fecha 24 de mayo de 2019, por haber devenido abstracto.

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

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Ingresos derivados de rentas	7.605	7.033
Gastos directos de operación de propiedades	(3.583)	(7.429)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a una ganancia de miles de pesos 4.022 y una pérdida de miles de pesos 396, respectivamente, y se reconocen en los rubros “Otros ingresos operativos”, “Gastos de administración” y “Otros gastos operativos” en el estado de resultados integral.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, no se han realizado ventas de propiedades de inversión. Asimismo, no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.

#### 11.4. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Tal como se menciona en la nota 11.3, con fecha 11 de septiembre de 2019, el Banco ha clasificado como activo mantenido para la venta al inmueble “Edificio del Plata”. Por tal motivo de acuerdo a la NIIF 5 dicho activo ha sido valuado al menor valor entre el contable y el valor de mercado menos gastos de venta, ascendiendo el valor en libros al 31 de diciembre de 2019 a miles de pesos 4.573.852.

## 12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta	330.799	277.398
Anticipos por impuesto a las ganancias	-	10.072
<b>Total activos por impuestos a las ganancias corriente</b>	<b>330.799</b>	<b>287.470</b>

La composición del recuperado / cargo por impuesto a las ganancias, es la siguiente:



	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Impuesto a las ganancias corriente	-	-
Impuesto a las ganancias - método diferido	196.615	(149.055)
<b>Recupero / (Cargo) por impuesto a las ganancias imputado en el Estado de Resultados</b>	<b>196.615</b>	<b>(149.055)</b>
Recupero / (Cargo) por impuesto a las ganancias imputado en Otros resultados integrales	-	-
<b>Total Recupero / (Cargo) por Impuesto a las Ganancias</b>	<b>196.615</b>	<b>(149.055)</b>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias imputado a resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre la utilidad contable:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>1.584.916</b>	<b>2.200.467</b>
Tasa del impuesto vigente	30%	30%
<b>Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto</b>	<b>475.475</b>	<b>660.140</b>
<b>Diferencias permanentes a la tasa del impuesto:</b>		
- Resultado por participación en otras sociedades	(274.158)	(360.769)
- Resultados Tierra del Fuego	22.920	(5.082)
- Resultado no computables	(92.052)	(56.400)
- Ingresos Netos ProCreAr	(91.936)	(84.233)
- Otros	134.664	(4.601)
<b>Ajuste por inflación impositivo</b>	<b>(371.528)</b>	-
<b>Total cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio</b>	<b>(196.615)</b>	<b>149.055</b>
Variación del impuesto diferido	196.615	(149.055)
<b>Total impuesto del ejercicio determinado a los fines fiscales</b>	-	-
Pagos a cuenta del impuesto a las ganancias	-	-
<b>Impuesto a las ganancias a pagar</b>	-	-

## REFORMA TRIBUTARIA:

El 29 de diciembre de 2017 y 23 de diciembre de 2019, el Poder Ejecutivo Nacional promulgó las leyes 27430 y 27541, respectivamente. Estas leyes han introducido varios cambios en el tratamiento del impuesto a las ganancias cuyos componentes clave son los siguientes:

**Alícuota de Impuesto a las ganancias:** La alícuota del Impuesto a las Ganancias para las sociedades argentinas se reducirá gradualmente desde el 35% al 30% para los ejercicios fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2021 y al 25% para los ejercicios fiscales que comiencen a partir del 1° de enero de 2022, inclusive.

**Impuesto a los dividendos:** Se introduce un impuesto sobre los dividendos o utilidades distribuidas, entre otros,

por sociedades argentinas o establecimientos permanentes a: personas humanas, sucesiones indivisas o beneficiarios del exterior, con las siguientes consideraciones: (i) los dividendos derivados de las utilidades generadas durante los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2021 estarán sujetos a una retención del 7%; y (ii) los dividendos originados por las ganancias obtenidas por ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2022 en adelante estarán sujetos a retención del 13%. Los dividendos originados por beneficios obtenidos hasta el ejercicio anterior al iniciado a partir del 1° de enero de 2018 seguirán sujetos, para todos los beneficiarios de los mismos, a la retención del 35% sobre el monto que exceda las ganancias acumuladas distribuibles libres de impuestos (período de transición del impuesto de igualación).

**Actualizaciones de deducciones:** Las adquisiciones o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que

  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztein  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.P.E.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



se inicien a partir del 1° de enero de 2018, se actualizarán sobre la base de las variaciones porcentuales del Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censos, situación que incrementará la amortización deducible y su costo computable en caso de venta.

La ley 27468 modificó el régimen de transición establecido por Ley 27430 para la aplicación del ajuste por inflación impositivo establecido en el art. 95 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, indicando que el mismo tendrá vigencia para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018. Asimismo, se establece que, para el primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, el procedimiento de ajuste será aplicable en caso que la variación del IPC, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un

treinta por ciento (30%) y en un quince por ciento (15%), respectivamente. El ajuste por inflación positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2018, deberá imputarse un sexto (1/6) en ese período fiscal y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes. A la fecha de cierre de los presentes estados financieros separados, el Directorio de la Entidad ha evaluado y considerado que los parámetros que establece la Ley de Impuesto a las Ganancias para el reinicio del ajuste por inflación impositivo se cumplirán al cierre del ejercicio fiscal y, en consecuencia se ha considerado el mismo en la determinación del resultado impositivo del ejercicio, el cual arroja quebranto. El efecto del diferimiento de las cinco sextas partes del resultado por exposición a la inflación, tal como lo define la norma impositiva, ha sido reconocido como un activo impositivo diferido.

### 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 31/12/2018	Cargo imputado en resultados (*)	Saldo al 31/12/2019
(En miles de pesos)			
Previsión deudores incobrables	378.172	171.304	549.476
Propiedad, equipos y activos disponibles para la venta	(774.893)	(121.775)	(896.668)
Valuación moneda extranjera	(15.100)	(7.714)	(22.814)
Provisiones	104.372	36.652	141.024
Otros	3.784	(4.058)	(274)
Valuación títulos y acciones	109.445	(239.465)	(130.020)
Ajuste por inflación impositivo	-	371.528	371.528
Quebrantos impositivos	245.237	342.723	587.960
<b>Total activo neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>51.017</b>	<b>549.195</b>	<b>600.212</b>

(\*) Del total del cargo, miles de pesos 352.579 fueron imputados en el rubro "Otros gastos operativos" por tratarse de cargos originados por Tarshop y BH Valores previos a la fecha efectiva de fusión.

A continuación se exponen los periodos de prescripción del quebranto impositivo:

Periodo de generación	Saldo al 31/12/19	Periodo de prescripción
	(En miles de pesos)	
2016	36.872	2021
2017	67	2022
2018	228.318	2023
2019	322.703	2024
	<b>587.960</b>	



### 13. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

El Banco posee inversiones en dos subsidiarias. Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	454.115	327.400
BHN Sociedad de Inversión S.A.	2.347.495	1.548.878
<b>Total inversiones en subsidiarias</b>	<b>2.801.610</b>	<b>1.876.278</b>

A continuación se expone la evolución de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos del Banco por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Saldo neto al inicio del ejercicio</b>	<b>1.876.278</b>	<b>1.326.458</b>
Dividendos recibidos (a)	(899.999)	(799.997)
Participación en los resultados del ejercicio	1.825.331	1.349.817
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>2.801.610</b>	<b>1.876.278</b>

(a) Con fecha 28 de marzo de 2018 la Asamblea de accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A. aprobó la distribución de dividendos sobre los resultados del ejercicio 2017 por miles de pesos 800.000. La misma se efectiva el 12 de octubre de 2018 mediante la transferencia de Lebac (Especie I1708). Con fecha 28 de febrero de 2019, la Asamblea de accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A., aprobó la distribución

sobre los resultados del ejercicio 2018 por miles de pesos 900.000, de los cuales al 31 diciembre de 2019, se había cobrado la totalidad mediante la transferencia de títulos públicos y cheques endosables.

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

#### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)			
Total Activo	5.963.375	3.633.882	3.889.075	2.702.304
Total Pasivo	5.234.221	3.108.191	1.541.576	1.153.423
Patrimonio	729.154	525.691	2.347.499	1.548.881

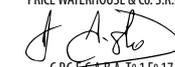
  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
**Ricardo Flammini**  
 C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDOS

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)			
Ingresos de actividades ordinarias	777.712	569.891	3.349.584	2.962.871
Resultado antes del impuesto a las ganancias	171.394	154.800	1.993.047	1.904.232
Impuesto a las ganancias	34.946	(52.482)	(294.435)	(618.034)
Otro resultado integral	-	-	-	-
<b>Resultado integral total</b>	<b>206.340</b>	<b>102.318</b>	<b>1.698.612</b>	<b>1.286.198</b>
<b>Resultado atribuible al interés no controlante</b>	<b>77.831</b>	<b>41.642</b>	-	-
<b>Dividendos pagados al interés no controlante</b>	<b>1.890</b>	<b>2.220</b>	-	-

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDOS

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)			
Flujo de efectivo de las actividades operativas	881.950	(258.127)	1.605.468	880.077
Flujo de efectivo de las actividades de inversión	-	(459)	(151.103)	(45.745)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación	(1.165.410)	763.741	(900.000)	(800.000)
<b>(Disminución) / Aumento neta del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(283.460)</b>	<b>505.155</b>	<b>554.365</b>	<b>34.332</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>	<b>755.518</b>	<b>250.363</b>	<b>944.992</b>	<b>910.660</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	<b>472.058</b>	<b>755.518</b>	<b>1.499.357</b>	<b>944.992</b>



## 14. OBLIGACIONES NEGOCIABLES EMITIDAS

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

	Valor emitido	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual	Valor contable	
					31/12/2019	31/12/2018
	(En miles)				(En miles de pesos)	
<b>Banco Hipotecario (1)</b>	<b>777.712</b>			<b>569.891</b>	<b>3.349.584</b>	<b>2.962.871</b>
XXIX tramo I	US\$ 200.000	30/11/15	30/11/20	9,75%	16.904.247	12.780.205
XXIX tramo II	US\$ 150.000	23/05/16	30/11/20	8,00%		
XXXV	\$ 235.970	10/02/16	10/02/19	Badlar +4,99%	-	242.115
XXXIX	\$ 343.241	18/08/16	18/08/19	Badlar+ 3,49%	-	278.378
XL	\$ 6.078.320	12/10/16	12/01/20	Badlar +2,50%	720.368	4.456.505
XLII	\$ 645.638	20/02/17	20/02/20	Badlar +3,20%	267.161	662.725
XLIII	UVA 54.606	08/05/17	08/05/20	2,75%	2.527.359	1.660.965
XLV	\$ 102.436	08/05/17	08/05/20	Badlar +2,98%	61.027	61.288
XLVI	\$ 496.855	09/08/17	09/02/19	Badlar +4,25%	-	444.099
XLVII	US\$ 7.233	09/08/17	09/08/19	4,00%	-	236.447
XLVIII	\$ 6.300.000	07/11/17	07/11/22	Badlar +4,00%	2.989.453	6.426.759
XLIX	\$ 596.373	14/02/18	14/02/20	Badlar +3,60%	285.651	556.205
L	UVA 23.239	14/02/18	14/02/22	4,90%	1.099.366	722.938
Clase I	\$ 3.570.141	15/02/19	15/02/21	Badlar +6,15%	3.744.037	-
<b>Tarshop (2)</b>						
II	\$ 67.360	07/09/16	07/03/19	Badlar + 4,99%	-	69.713
V	\$ 77.818	04/11/16	04/05/19	Badlar + 4,25%	-	84.115
VIII	\$ 53.237	24/01/17	24/07/19	Badlar + 4,69%	-	53.106
X	\$ 211.556	20/04/17	20/10/19	Badlar + 4,74%	-	233.839
XI	\$ 346.996	12/07/17	12/01/19	Badlar + 5,00%	-	372.399
XIII	\$ 250.000	10/11/17	10/05/19	Badlar + 6,50%	-	269.252
XV	\$ 354.911	28/03/18	28/09/19	Badlar + 4,75%	-	354.757
					28.598.669	29.965.810

(1) El Banco utiliza el producido neto proveniente de la colocación de Obligaciones Negociables de acuerdo a alguno de los destinos previstos en el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Comunicación "A" 3046 del BCRA y sus modificatorias, complementarias y demás regulaciones aplicables.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 23 de mayo de 2008, aprobó la creación de un nuevo Programa Global para la emisión de

Obligaciones Negociables, no convertibles en acciones, con o sin garantías, por hasta el importe de dólares estadounidenses de dos mil millones (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

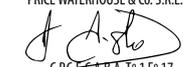
  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztein  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.E.A.B.A. N° 1 F° 17



US\$1.500.000.000 (o su equivalente en Pesos).

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 Programa fue aprobado por la Asamblea de Accionistas de Tarshop de fecha 11 de abril de 2016 por un monto de hasta US\$400.000.000 y reducido en su monto por decisión del Directorio de la Compañía de fecha 11 de abril de 2016 por hasta la suma de US\$200.000.000 (o su equivalente en otras monedas). En virtud del acuerdo definitivo de fusión de fecha 2 de septiembre de 2019 mediante el cual el Banco y Tarshop se fusionaron, siendo Banco Hipotecario la sociedad absorbente asumió como propias las obligaciones negociables de Tarshop a partir de dicha fecha.

## 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Los saldos de otros pasivos financieros corresponden a:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Consumos a pagar de tarjetas de crédito	2.638.575	2.519.162
Acreedores por operaciones a liquidar	811.673	1.445.277
Pasivos asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja (Ver Nota 10)	552.363	489.082
Arrendamientos financieros	193.187	-
Otros	579.355	482.573
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>4.775.153</b>	<b>4.936.094</b>

## 16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	648.318	822.251
Honorarios a directores y síndicos a pagar	80.584	134.813
Retenciones a pagar	269.381	254.846
Impuestos a pagar	323.585	569.016
Programa fidelización de clientes	52.787	61.181
Anticipos por venta de bienes	9.284	-
Dividendos a pagar	575	-
Acreedores varios	590.384	770.146
<b>Total otros pasivos no financieros</b>	<b>1.974.898</b>	<b>2.612.253</b>



## 17. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Ver información relacionada a compromisos, contingencias y provisiones en Nota 16 a los estados financieros consolidados.

Los movimientos en provisiones se incluyen en el Anexo J, que acompaña a los presentes estados financieros separados.

## 18. COMPOSICIÓN DEL CAPITAL

La composición del capital del Banco se incluye en el Anexo K, que acompaña a los presentes estados financieros separados.

## 19. INGRESO POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Ingresos por intereses y ajustes	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	807	10.471
Intereses por préstamos al sector financiero	43.089	140.646
Intereses por adelantos	182.873	308.177
Intereses por documentos	55.420	106.306
Intereses por préstamos hipotecarios	574.420	502.932
Intereses por préstamos personales	3.312.376	3.282.546
Intereses por préstamos prendarios	251	400
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	7.406.446	7.064.667
Intereses por arrendamientos financieros	39.377	38.555
Intereses por otros préstamos	1.544.156	1.583.628
Intereses por títulos públicos y privados	484.914	204.910
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	1.735.964	838.847
Otros	155.564	49.643
<b>Total</b>	<b>15.535.657</b>	<b>14.131.728</b>

Ingresos por comisiones	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Comisiones por tarjetas	4.135.455	2.759.829
Comisiones por seguros	346.874	280.913
Comisiones vinculadas con obligaciones	221.001	62.990
Comisiones vinculadas con créditos	130.296	1.304.852
Otras comisiones	236.176	43.343
<b>Total</b>	<b>5.069.802</b>	<b>4.451.927</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.E.A.B.A. Tº 1 Fº 17

**21. DIFERENCIA DE COTIZACION DE  
ORO Y MONEDA EXTRANJERA, NETA**

Originado en:	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Activos en dólares	6.045.750	11.072.247
Pasivos en dólares	(9.310.444)	(11.212.585)
Instrumentos derivados	(210.415)	(721.602)
Activos netos en euros	38.386	51.557
<b>Diferencia de cotización neta</b>	<b>(3.436.723)</b>	<b>(810.383)</b>

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

Otros ingresos operativos	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Servicios relacionados con préstamos	161.608	224.004
Comisiones por operaciones pasivas	143.617	91.658
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	382.986	353.985
Intereses punitorios	314.791	176.156
Créditos recuperados	170.133	174.021
Previsiones desafectadas	92.309	163.349
Alquileres	19.422	15.709
Medición a valor razonable de propiedades de inversión	1.867.688	189.941
Utilidades por venta de activos no financieros	116.570	1.926
Otros ingresos	255.004	183.615
<b>Total</b>	<b>3.524.128</b>	<b>1.574.364</b>

Otros gastos operativos	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Impuesto a los ingresos brutos	(1.339.206)	(1.388.044)
Servicios relacionados con préstamos	(1.190.742)	(952.465)
Servicios relacionados con depósitos	(169.172)	(66.345)
Otros impuestos	105.619	(108.463)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(188.095)	(80.689)
Bonificaciones de préstamos	(171.709)	(46.637)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos	(53.417)	(44.257)
Intereses por arrendamientos financieros	(76.464)	-
Cargo por otras provisiones	(308.465)	(94.387)
Donaciones	(10.617)	(8.530)
Otros egresos	(223.247)	(31.253)
<b>Total</b>	<b>(3.625.515)</b>	<b>(2.821.070)</b>



## 23. GASTOS POR FUNCIÓN Y NATURALEZA

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

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

Gastos de Administración	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Honorarios y retribuciones por servicios	(1.247.366)	(951.240)
Honorarios a directores y síndicos	(89.861)	(135.151)
Impuestos y tasas	(300.896)	(344.830)
Mantenimiento y reparaciones	(269.913)	(216.696)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(229.524)	(240.205)
Gastos de representación y movilidad	(49.503)	(47.028)
Alquileres	(83.522)	(204.944)
Seguros	(22.543)	(16.615)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(51.315)	(79.952)
Diversos	(439.081)	(309.346)
<b>Total</b>	<b>(2.783.524)</b>	<b>(2.546.007)</b>

## 24. BENEFICIOS AL PERSONAL

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

Beneficios al personal	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Remuneraciones y cargas sociales	(3.096.178)	(2.630.259)
Indemnizaciones y gratificaciones	(1.358.586)	(653.029)
Gastos de personal	(272.096)	(132.942)
<b>Total</b>	<b>(4.726.860)</b>	<b>(3.416.230)</b>

## 25. GANANCIAS POR ACCIÓN

Ver ganancia por acción en Nota 24 de los estados financieros consolidados.

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

  
**Eduardo S. Elstain**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



## 26. 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 2019 y 2018:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Garantías recibidas	23.638.413	24.608.077
Créditos clasificados irrecuperables	4.272.507	1.958.794
Valores en custodia	14.865.360	15.225.890
Valores al cobro	624.368	139.071
Valores por debitar	110.570	41.622
Valores por acreditar	91.510	79.964
Créditos acordados	24.952.943	33.401.641
Garantías otorgadas	68.879	34.027

## 27. TRANSACCIONES Y SALDOS ENTRE PARTES RELACIONADAS

Se consideran partes relacionadas todas aquellas entidades que poseen directa, o indirectamente a través de otras entidades, control sobre otra, se encuentren bajo el mismo control o pueda ejercer influencia significativa sobre las decisiones financieras u operacionales de otra entidad.

El Banco controla otra entidad cuando tiene el poder sobre las decisiones financieras y operativas de otras entidades y a su vez obtiene beneficios de la misma.

Para la determinación de dicha situación, no solamente se observan los aspectos legales sino además la naturaleza y sustanciación de la relación.

Cabe mencionar, que 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	31/12/2019		31/12/2018	
			% Capital	% Votos	% Capital
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	A	22,86%	44,30%	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%	29,91%
ANSES	D	7,64%	4,94%	7,64%	4,94%
Acciones en Cartera	D	3,10%	2,00%	3,54%	2,30%
Acciones en The Bank of New York	D	9,38%	6,06%	9,38%	6,06%
Otros	D	6,18%	3,98%	5,74%	3,69%
		<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., Ritelco S.A., E-Commerce Latina S.A., Palermo Invest S.A., e Inversora Bolívar S.A.

## ENTIDADES CONTROLADAS / SUBSIDIARIAS

Las partes relacionadas y el detalle de la naturaleza de su relación es la siguiente:

Nombre	Clase acciones	Participación porcentual			
		31/12/2019		31/12/2018	
		Directa	Directa más indirecta	Directa	Directa más indirecta
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	Control	62,28%	62,28%	62,28%	62,28%
BHN Sociedad de Inversión S.A.	Control	99,99%	100,00%	99,99%	100,00%
Fideicomisos Financieros CHA series IX a XIV	Control	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

El lugar de radicación de todas las subsidiarias es la Argentina.

## Compensaciones al Directorio

La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. 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.

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

  
**Eduardo S. Elstain**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



### Compensaciones al Personal Clave de la Gerencia

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, el personal clave del Banco se encuentra integrado por un gerente general y doce gerentes de área.

### Contrato de Servicios Corporativos

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

La atribución de costos y beneficios de los contratos de servicios corporativos 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. Asimismo, las compañías prestaron servicios al Banco relacionados con seguros: servicios operativos, de siniestros y de sistemas hasta el 2 de julio de 2018.

(a) Controladas por BHN Sociedad de Inversión.

### Servicios Legales

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

### Compraventa de activos financieros

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

### Operaciones financieras

Dentro del curso habitual de sus actividades el Banco celebra distintas líneas de crédito con las partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas y condiciones de mercado.

Asimismo, el Banco y BACS, suelen actuar como colocadores en transacciones de Mercado de Capitales de ciertas partes relacionadas.

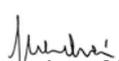
A continuación se detallan los saldos y transacciones más significativas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019:



Parte Relacionada	ACTIVOS			
	Titulos de deuda a valor razonable con cambios en rdos	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros
	(En miles de pesos)			
BACS	-	320.603	2.452	-
BHN Inversión	-	-	26.520	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	55.497	2.890	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>55.497</b>	<b>323.493</b>	<b>28.972</b>	-
Directores y síndicos	-	-	-	58.295
<b>Total otras</b>	-	-	-	<b>58.295</b>
<b>Total</b>	<b>55.497</b>	<b>323.493</b>	<b>28.972</b>	<b>58.295</b>

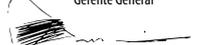
Parte Relacionada	PASIVOS			
	Depósitos	Instrumentos derivados	Obligaciones negociables emitidas	Otros pasivos financieros
	(En miles de pesos)			
BACS	17.327	-	-	-
BHN Inversión	191.563	-	186.518	59.996
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	4.097	1.999.471	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>212.987</b>	<b>1.999.471</b>	<b>186.518</b>	<b>59.996</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	372
Directores y síndicos	-	-	-	80.584
<b>Total otras</b>	-	-	-	<b>80.956</b>
<b>Total</b>	<b>212.987</b>	<b>1.999.471</b>	<b>186.518</b>	<b>140.952</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Rdo por medición de inst. financieros a VR con cambios en rdos	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración	Otros gastos operativos
	(En miles de pesos)							
BACS	19.187	3.604	-	-	317	-	-	539
BHN Inversión	-	94.185	344.024	-	4.850	-	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	13.852	37.608	-	18.601	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>33.039</b>	<b>135.397</b>	<b>344.024</b>	<b>18.601</b>	<b>5.167</b>	-	-	<b>539</b>
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	-	3.837	-
Directores y síndicos	-	-	-	-	-	-	91.903	-
Personal clave de la Gerencia	-	-	-	-	-	341.636	-	-
<b>Total otras</b>	-	-	-	-	-	<b>341.636</b>	<b>95.740</b>	-
<b>Total</b>	<b>33.039</b>	<b>135.397</b>	<b>344.024</b>	<b>18.601</b>	<b>5.167</b>	<b>341.636</b>	<b>95.740</b>	<b>539</b>

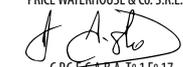
  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elzstain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
**Ricardo Flammini**  
C.B.C.E.A.B.A. T° 1 F° 17



A continuación se detallan los saldos y transacciones más significativas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018:

Parte Relacionada	ACTIVOS			
	Instrumentos derivados	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros
	(En miles de pesos)			
BACS	-	1.264	2.769	-
BHN Inversión	-	-	42.014	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	1.360.536	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>1.360.536</b>	<b>1.264</b>	<b>44.783</b>	<b>-</b>
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	-	-
Directores y síndicos	-	-	-	50.056
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50.056</b>
<b>Total</b>	<b>1.360.536</b>	<b>1.264</b>	<b>44.783</b>	<b>50.056</b>

Parte Relacionada	PASIVOS		
	Depósitos	Obligaciones negociables emitidas	Otros pasivos financieros
	(En miles de pesos)		
BACS	96.333	-	-
BHN Inversión	202.966	103.778	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	4.242	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>303.541</b>	<b>103.778</b>	<b>-</b>
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	1
Directores y síndicos	-	-	134.813
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>134.814</b>
<b>Total</b>	<b>303.541</b>	<b>103.778</b>	<b>134.814</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Beneficios al personal	Gastos de administración
	(En miles de pesos)				
BACS	7.264	-	1.033	-	-
BHN Inversión	-	21.902	242.110	-	21.039
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	-	24.297	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>7.264</b>	<b>46.199</b>	<b>243.143</b>	<b>-</b>	<b>21.039</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	1.998
Directores y síndicos	-	-	-	-	135.151
Personal clave de la Gerencia	-	-	-	270.823	-
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>270.823</b>	<b>137.149</b>
<b>Total</b>	<b>7.264</b>	<b>46.199</b>	<b>243.143</b>	<b>270.823</b>	<b>158.188</b>



## 28. 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 28.a) de los estados financieros consolidados.

Se detalla a continuación la calidad crediticia de los Activos Financieros del Banco:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Títulos Públicos y Privados</b>	<b>12.749.430</b>	<b>19.188.871</b>
Valuados a valor razonable con cambios en resultados	7.214.570	17.106.724
Valuados a costo amortizado	3.410.325	1.052.348
Inversiones en instrumentos de patrimonio	266.628	109.377
Certificados de participación en fideicomisos financieros	117.904	32.908
Entregados en garantía	1.740.003	887.514
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>42.376.864</b>	<b>46.397.574</b>
Cartera Comercial	11.876.534	15.421.854
Situación regular	8.913.442	15.278.861
Situación irregular	2.963.092	142.993
Cartera de Consumo	30.500.330	30.975.720
Situación regular	28.139.949	28.262.512
Situación irregular	2.360.381	2.713.208
<b>Otros Activos Financieros</b>	<b>1.928.634</b>	<b>3.164.371</b>

### Deterioro de Instrumentos Financieros

El Banco previsiona 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 previsionamiento 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.

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 previsionados al 100% de acuerdo con la normativa vigente son desactivados 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 2019 y 2018 asciende a miles de pesos 4.272.507 y miles de pesos 1.958.794, respectivamente.

  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elzstain  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

**b) Riesgo de Mercado**

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de mercado en Nota 28.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 2019 y 2018 por tipo de moneda:

	31/12/2019				31/12/2018			
	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Deriva-dos	Posición Neta	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Deriva-dos	Posición Neta
(En miles de pesos)								
Dólar	26.094.128	(27.900.639)	(264.768)	<b>(2.071.279)</b>	15.179.337	(20.055.565)	3.032.655	<b>(1.843.573)</b>
Euro	95.412	(1.737)		<b>93.675</b>	58.312	(105)	-	<b>58.207</b>
<b>Total</b>	<b>26.189.540</b>	<b>(27.902.376)</b>	<b>(264.768)</b>	<b>(1.977.604)</b>	<b>15.237.649</b>	<b>(20.055.670)</b>	<b>3.032.655</b>	<b>(1.785.366)</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	31/12/2019		31/12/2018	
		Resultados	Patrimonio	Resultados	Patrimonio
(En miles de pesos)					
Dólar Estadounidense	40%	(828.512)	(828.512)	424.861	424.861
	-40%	828.512	828.512	(424.861)	(424.861)
Euro	40%	37.470	37.470	23.283	23.283
	-40%	(37.470)	(37.470)	(23.283)	(23.283)

**c) Riesgo de Tasa:**

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de tasa en

Nota 28.c) de los estados financieros consolidados. La siguiente tabla muestra el VaR de 3 meses con una confianza del 99% para el riesgo de tasa de interés al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	31/12/2019	31/12/2018
Mínimo del ejercicio	576.000	210.150
Máximo del ejercicio	1.739.000	893.084
Promedio del ejercicio	1.038.333	556.380
Al cierre del ejercicio	950.000	893.084

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.



Activos y pasivos a tasa variable (pesos)	Plazo en días					Total
	hasta 30	de 30 a 90	de 90 a 180	de 180 a 365	más de 365	
	(En miles de pesos)					
<b>al 31/12/2018</b>						
Total Activos Financieros	24.075.679	2.765.345	2.559.778	<b>3.006.016</b>	15.526.157	47.932.975
Total Pasivos Financieros	(27.636.874)	(4.482.998)	(628.940)	<b>(3.703.172)</b>	(5.093.235)	(41.545.219)
<b>Monto Neto</b>	<b>(3.561.195)</b>	<b>(1.717.653)</b>	<b>1.930.838</b>	<b>(697.156)</b>	<b>10.432.922</b>	<b>6.387.756</b>
<b>al 31/12/2019</b>						
Total Activos Financieros	12.765.962	2.609.250	2.991.227	<b>4.377.402</b>	15.546.236	38.290.077
Total Pasivos Financieros	(20.378.732)	(4.334.399)	(2.793.988)	<b>(3.093.623)</b>	(5.292.421)	(35.893.163)
<b>Monto Neto</b>	<b>(7.612.770)</b>	<b>(1.725.149)</b>	<b>197.239</b>	<b>1.283.779</b>	<b>10.253.815</b>	<b>2.396.914</b>

Activos y pasivos a tasa variable (dólares)	Plazo en días					Total
	hasta 30	de 30 a 90	de 90 a 180	de 180 a 365	más de 365	
	(En miles de pesos)					
<b>al 31/12/2018</b>						
Total Activos Financieros	741.099	1.687.832	1.057.242	<b>2.090.861</b>	15.021.035	20.598.069
Total Pasivos Financieros	(1.403.570)	(568.730)	(395.028)	<b>(566.496)</b>	(17.664.245)	(20.598.069)
<b>Monto Neto</b>	<b>(662.471)</b>	<b>1.119.102</b>	<b>662.214</b>	<b>1.524.365</b>	<b>(2.643.210)</b>	<b>-</b>
<b>al 31/12/2019</b>						
Total Activos Financieros	2.925.917	1.107.572	488.263	<b>4.941.838</b>	18.335.933	27.799.523
Total Pasivos Financieros	(2.659.180)	(562.183)	(442.301)	<b>(16.954.558)</b>	(9.153.155)	(29.771.377)
<b>Monto Neto</b>	<b>266.737</b>	<b>545.389</b>	<b>45.962</b>	<b>(12.012.720)</b>	<b>9.182.778</b>	<b>(1.971.854)</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 2019 y 2018.

La sensibilidad en el patrimonio se calcula revaluando los activos financieros netos, antes del impuesto a las ganancias, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, por los efectos de los cambios estimados en las tasas de interés:

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

  
**Eduardo S. Elzstain**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



Moneda	Al 31 de diciembre de 2019					
	Cambios en puntos básicos		Sensibilidad en el patrimonio neto <sup>(2)</sup>		Sensibilidad en los resultados a un año	
	(En miles de pesos)					
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/-	50	+/-	65.136	+/-	10.326
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/-	75	+/-	97.392	+/-	15.499
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/-	100	+/-	129.442	+/-	20.679
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/-	150	+/-	192.932	+/-	31.057
Pesos	+/-	50	+/-	19.018	+/-	36.925
Pesos	+/-	75	+/-	28.070	+/-	53.898
Pesos	+/-	100	+/-	37.076	+/-	71.878
Pesos	+/-	150	+/-	54.950	+/-	107.858

(1) Para los cálculos en ambas monedas se utilizaron las curvas de tasas de descuento publicadas por el BCRA.

(2) La pérdida de valor en el patrimonio neto en la cartera Pesos se encuentra asociada a una suba de tasas, mientras que para la cartera en moneda extranjera a una baja de las mismas.

Moneda	Al 31 de diciembre de 2018					
	Cambios en puntos básicos		Sensibilidad en el patrimonio neto <sup>(2)</sup>		Sensibilidad en los resultados a un año	
	(En miles de pesos)					
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/-	50	+/-	63.791	+/-	2.091
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/-	75	+/-	95.317	+/-	3.111
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/-	100	+/-	126.599	+/-	4.113
Moneda Extranjera <sup>(1)</sup>	+/-	150	+/-	188.445	+/-	6.067
Pesos	+/-	50	+/-	31.173	+/-	25.464
Pesos	+/-	75	+/-	46.619	+/-	38.210
Pesos	+/-	100	+/-	61.972	+/-	50.965
Pesos	+/-	150	+/-	92.403	+/-	76.503

(1) Para los cálculos en ambas monedas se utilizaron las curvas de tasas de descuento publicadas por el BCRA.

(2) La pérdida de valor en el patrimonio neto en la cartera Pesos se encuentra asociada a una suba de tasas, mientras que para la cartera en moneda extranjera a una baja de las mismas.

#### d) Riesgo de Liquidez

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de liquidez en Nota 28.d) de los estados financieros consolidados.

La siguiente tabla muestra los ratios de liquidez durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	31/12/2019	31/12/2018
Promedio durante el ejercicio	218%	185%
Mayor	297%	225%
Menor	138%	133%

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.



## 29. 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.

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

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Patrimonio Neto Básico		
- Capital Ordinario de nivel uno	11.355.942	9.543.966
- (Conceptos deducibles)	(4.235.462)	(2.858.579)
- Capital Adicional de nivel uno	-	-
Patrimonio Neto Complementario		
- Capital de Nivel Dos	347.006	374.800
- (Conceptos deducibles)	-	(374.800)
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>7.467.486</b>	<b>6.685.387</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
Riesgo de crédito	3.824.597	3.504.015
Riesgo de mercado	249.176	345.432
Riesgo operacional	1.066.082	759.203
<b>Exigencia básica</b>	<b>5.139.855</b>	<b>4.608.650</b>
<b>Integración</b>	<b>7.467.486</b>	<b>6.685.387</b>
<b>Exceso / (Defecto)</b>	<b>2.327.631</b>	<b>2.076.737</b>

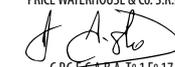
  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General

  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



### 30. NOTAS REQUERIDAS POR EL BCRA

#### 30.1. SEGURO DE GARANTÍA DE LOS DEPÓSITOS

Ver descripción del seguro de garantía de los depósitos en la Nota 30.1. de los estados financieros consolidados.

#### 30.2. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Se expone el detalle de los bienes de disponibilidad restringida a cada fecha:

	31/12/2019	31/12/2018
	(En miles de pesos)	
<b>Banco Hipotecario</b>		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	797.735	537.232
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	686.373	768.874
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con MAE	63.372	39.017
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	473.544	505.930
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	718	2.565
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.517	-
Efectivo y depósitos en garantía por atención quebrantos Red Link	2.969	2.083
Prenda sobre derechos de cobro del Fideicomiso Financiero Tarjeta Shopping Serie XCIX por préstamo financiero	-	32.202
Fondos de contingencia, de gastos y otros créditos diversos de los fideicomisos financieros	-	149.557
Plazo fijo preñado por obligaciones impositivas emergentes de ciertas series de Fideicomisos	-	9.197
Préstamos fideicomitados en garantía de descubierto en cuenta corriente	-	79.000
<b>Total</b>	<b>2.026.228</b>	<b>2.125.657</b>

#### 30.3. ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

Ver descripción de las actividades fiduciarias del Banco en la Nota 30.3. de los estados financieros consolidados.

#### 30.4. 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 30.4. de los estados financieros consolidados.

#### 30.5. 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 2019 son los siguientes:



	Pesos (*)	Dólares	Euros	BONAR en USD 2024
	(En miles de pesos)			
<b>Cuentas corrientes en BCRA</b>	2.659.895	89.021	74	-
Cuentas especiales en BCRA	717.772	1.335	-	-
Integración c/ BOTE 2020	999.664	-	-	-
Integración c/ Leliq	1.960.691	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	-	6.709
<b>Total integración</b>	<b>6.338.022</b>	<b>90.356</b>	<b>74</b>	<b>6.709</b>
<b>Total exigencia</b>	<b>6.737.453</b>	<b>44.619</b>	<b>-</b>	<b>447</b>
Deducción exigencia (Plan "Ahora 12" - MiPyme)	361.295	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>(38.136)</b>	<b>45.737</b>	<b>74</b>	<b>6.262</b>

(\*) En pesos, la posición de diciembre de 2019 junto con la de enero de 2020 forman una posición bimestral, por lo cual este importe no representa incumplimiento alguno. La posición bimestral de Diciembre 2019 – Enero 2020 fue de miles de pesos 928, no generando defecto alguno.

### 30.6. 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 30.6. de los estados financieros consolidados.

### 30.7. RESTRICCIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Ver restricciones para la distribución de utilidades en la Nota 30.7. de los estados financieros consolidados.

### 30.8. 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 30.8. de los estados financieros consolidados.

## 31. REORGANIZACIÓN SOCIETARIA

### ADQUISICIÓN DEL 20% DEL PAQUETE ACCIONARIO DE TARSHOP S.A.U.

El Directorio de Banco Hipotecario S.A., con fecha 15 de noviembre de 2018, aprobó la adquisición del 20% del paquete accionario de Tarshop S.A.U. a IRSA Propiedades

Comerciales S.A., sujeto al cumplimiento de los requisitos formales que correspondieran.

Posteriormente, con fecha 12 de diciembre de 2018, el Directorio del Banco aprobó los términos y condiciones finales de la compra de 119.759.288 acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por acción representativas del 20% del capital social de Tarshop. Asimismo, el Directorio aprobó la realización de un aporte irrevocable de capital de hasta miles de pesos 600.000 en Tarshop, a efectos de comenzar a trabajar en mejoras de su eficiencia y a los fines de dotarla con recursos suficientes para el cumplimiento de sus obligaciones. No habiéndose materializado la adquisición, con fecha 27 de diciembre de 2018 el Directorio del Banco decidió realizar el aporte irrevocable de capital comprometido por miles de pesos 480.000, es decir, en forma proporcional a su participación accionaria sobre Tarshop, que a dicha fecha era del 80%.

Con fecha 14 de febrero de 2019 se perfeccionó la transacción de adquisición del 20% de Tarshop y a partir de esa fecha el Banco se transformó en el tenedor del 100% del capital accionario de dicha sociedad.

### ADQUISICIÓN DEL 5% DEL PAQUETE ACCIONADO DE BH VALORES S.A.

Con fecha 23 de mayo de 2019, el Banco recibió una oferta de venta por parte de BHN Sociedad de Inversión S.A., válida por ese día, de 75.000 acciones de BH Valores S.A., representativas del 5% del capital social de dicha compañía. Dentro de las condiciones de la oferta se establecía que la misma sólo se consideraría aceptada mediante la transferencia de la suma de miles de pesos 3.613, monto que fue transferido con fecha 23 de mayo

  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztain  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1º Fº 17



de 2019. El 5 de junio de 2019, el Directorio del Banco ratificó lo actuado por los apoderados, aprobando la aceptación de la oferta y el pago del precio antes mencionado.

### REORGANIZACIÓN SOCIETARIA

Con fecha 5 de junio de 2019, el Directorio de Banco Hipotecario S.A. aprobó la reorganización del Banco en los términos del Capítulo X, Título II de las Normas de la CNV, que consistirá en la fusión por absorción (sin liquidación) de sus subsidiarias Tarshop S.A.U. y BH Valores S.A. de modo de obtener mayores beneficios por la sinergia entre sus negocios, los que pasarían a estar bajo una administración centralizada.

En la misma reunión de Directorio, se aprobaron: (i) el compromiso previo de fusión por absorción y el prospecto de fusión por absorción, ambos documentos entre el Banco y Tarshop, (ii) el compromiso previo de fusión por absorción y el prospecto de fusión por absorción, ambos documentos entre el Banco y BH Valores, (iii) el estado especial de situación patrimonial de Banco Hipotecario al 31 de marzo de 2019, (iv) el estado especial de situación patrimonial consolidado de fusión de Banco Hipotecario, Tarshop y BH Valores al 31 de marzo de 2019, (v) los informes de la Comisión Fiscalizadora de los estados especiales de situación patrimonial indicados en (iii) y (iv); y (vi) los informes de los auditores de los estados especiales de situación patrimonial indicados en (iii) y (iv).

Con fecha 24 de julio de 2019, la Asamblea General Extraordinaria Unánime de Accionistas de Tarshop S.A.U. autorizó el proceso de reorganización societaria y la disolución anticipada (sin liquidación) por su absorción con Banco Hipotecario S.A. Asimismo, en la misma fecha, la Asamblea General Extraordinaria Unánime de Accionistas de BH Valores S.A. aprobó el proceso de reorganización societaria, la disolución anticipada (sin liquidación) por su absorción con Banco Hipotecario S.A. y la cancelación de la matrícula de agente de liquidación y compensación y agente de negociación propio, registrado en la CNV bajo el N° 189.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Banco aprobó por unanimidad el proceso de reorganización societaria, el 24 de julio de 2019.

Con fecha 2 de septiembre de 2019, se firmaron los acuerdos definitivos de fusión entre el Banco y Tarshop y BH Valores, dando efecto a la fusión a partir de dicha fecha. Asimismo, a partir de esa fecha, la administración y representación de las sociedades absorbidas están a cargo del Directorio de Banco Hipotecario. Por su parte, cualquier operación que las sociedades absorbidas debieran llevar a cabo, incluyendo pero sin limitarse a la realización de cualquier pago o cobro, libramiento o depósitos de cheques, etc, será considerada como realizada por cuenta y orden de Banco Hipotecario, quien asume como propias dichas operaciones.

### 32. HECHOS POSTERIORES

Ver hechos posteriores en Nota 32 a los estados financieros consolidados.

### 33. LIBROS RUBRICADOS

A la fecha de los presentes estados financieros las operaciones del Banco se encontraban registradas en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

### 34. PUBLICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

De acuerdo con lo previsto en la Comunicación "A" 760, la previa intervención del BCRA no es requerida a los fines de la publicación de los presentes estados financieros.

El documento elaborado en el marco de lo dispuesto por la Comunicación "A" 5394 del BCRA expone información vinculada 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.

De acuerdo a lo requerido por la normativa, el mencionado documento se publica en el sitio del Banco en Internet (<http://www.hipotecario.com.ar>), accediendo al siguiente link: "Disciplina de mercado – Requisitos mínimos de divulgación".

*Nota tabla Pág. siguiente: (\*) No incluyen las provisiones por riesgo de incobrabilidad por miles de pesos 12 y miles de pesos 24.085 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.*



## NEXO A – DETALLE DE TÍTULOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

Concepto	Identificación	Tenencia					Posición		
		Valor Razonable	Nivel de valor razonable	Saldos de libros al 31/12/2019	Saldos de libros al 31/12/2018	Posición sin opciones	Opciones	Posición final	Posición final
<b>TÍT. DE DEUDA A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS</b>				<b>7.214.570</b>	<b>17.106.724</b>	<b>7.214.570</b>	-	<b>7.214.570</b>	
<b>Del País</b>									
<b>Títulos públicos</b>									
Bono Rep Arg en USD vto 06/05/24	05458	-	1	618.738	392.060	618.738	-	618.738	
Título de deuda Pcia de Chubut dase 2 en USD vto 29/03/21	32487	-	1	94.490	105.574	94.490	-	94.490	
Letra del tesoro en USD		-	1	4.108	284.726	4.108	-	4.108	
Otros		-	1	59.190	1.656.874	59.190	-	59.190	
<b>Letras B.C.R.A.</b>									
Letras liquidez BCRA	-	-	1	6.359.871	14.562.795	6.359.871	-	6.359.871	
<b>Títulos privados</b>									
Tít. de deuda FF CHA series 9 a 14		-	2	55.497	55.011	55.497	-	55.497	
Otros			2	22.676	-	22.676	-	22.676	
Otros	-	-	1	-	49.684	-	-	-	
<b>OTROS TITULOS DE DEUDA (*)</b>		<b>2.802.894</b>		<b>3.410.337</b>	<b>1.076.433</b>	<b>3.410.337</b>	-	<b>3.410.337</b>	
<b>Medición a costo amortizado</b>									
<b>Del País</b>									
<b>Títulos públicos</b>									
Bonos Tesoro Nacional vto. 21/11/20	05330	1.070.332		1.067.103	982.905	1.067.103	-	1.067.103	
Bono Rep Arg en USD vto 08/10/20	05468	572.428		978.576	-	978.576	-	978.576	
Bono Rep Arg en USD vto 30/12/38	40792	562.100		573.070	-	573.070	-	573.070	
Bonos Rep Arg en USD vto 13/02/20	05486	372.040		496.719	-	496.719	-	496.719	
Otros		224.800		293.675	-	293.675	-	293.675	
<b>Títulos privados</b>									
Títulos de deuda FF	-	1.194		1.194	93.528	1.194	-	1.194	
<b>INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO</b>				<b>266.628</b>	<b>109.377</b>	<b>266.628</b>	-	<b>266.628</b>	
<b>Medición a valor razonable con cambios en resultados</b>									
<b>Del País</b>									
ADR Grupo Financiero Galicia	44891		2	66.103	-	66.103	-	66.103	
ADR Pampa Energía	44765		2	29.522	-	29.522	-	29.522	
ADR Grupo Supervielle	92789		2	30.461	-	30.461	-	30.461	
Grupo Financiero Galicia	00534		1	1.215	-	1.215	-	1.215	
Pampa Holding	00457		1	1.095	-	1.095	-	1.095	
Grupo Supervielle	30035		1	760	-	760	-	760	
Edenor	00508		1	120	-	120	-	120	
Grupo Financiero Valores S.A.	00725		1	58.883	23.502	58.883	-	58.883	
Bolsas y Mercados Argentinos S.A.	30038		1	78.469	85.875	78.469	-	78.469	

  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elzstain  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.P.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17

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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

<b>Cartera comercial</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>En situación normal</b>	<b>7.589.740</b>	<b>14.190.463</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	269.191	565.375
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.829.410	1.966.708
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5.491.139	11.658.380
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>1.323.702</b>	<b>1.088.398</b>
<b>En observación</b>	<b>31.184</b>	<b>1.082.153</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	10.430	23.331
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	16.198	202.631
Sin garantías ni contragarantías preferidas	4.556	856.191
<b>En negociación o con acuerdos de refinanciación</b>	<b>1.292.518</b>	<b>6.245</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	555.808	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	736.710	6.245
<b>Con problemas</b>	<b>5.826</b>	<b>88.053</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	2.069	15.259
Con garantías y contragarantías "B"	-	1.646
Sin garantías ni contragarantías preferidas	3.757	71.148
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>2.946.107</b>	<b>54.253</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	15.851	14.372
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	186.876	2.224
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.743.380	37.657
<b>Irrecuperable</b>	<b>11.159</b>	<b>687</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	4.212	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	96
Sin garantías ni contragarantías preferidas	6.947	591
<b>Total cartera comercial</b>	<b>11.876.534</b>	<b>15.421.854</b>



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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Cumplimiento normal	27.218.818	26.350.516
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	5.807.853	4.228.019
Sin garantías ni contragarantías preferidas	21.410.965	22.122.497
<b>Riesgo bajo</b>	<b>921.131</b>	<b>1.911.996</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	63.019	44.607
Sin garantías ni contragarantías preferidas	858.112	1.867.389
<b>Riesgo medio</b>	<b>914.414</b>	<b>1.338.950</b>
Con garantías y contragarantías "B"	33.403	11.141
Sin garantías ni contragarantías preferidas	881.011	1.327.809
<b>Riesgo alto</b>	<b>1.409.229</b>	<b>1.133.168</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	11.089	3.190
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.398.140	1.129.978
<b>Irrecuperable</b>	<b>36.664</b>	<b>240.923</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	649	771
Sin garantías ni contragarantías preferidas	36.015	240.152
<b>Irrecuperable por disposición técnica</b>	<b>74</b>	<b>167</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	10	24
Sin garantías ni contragarantías preferidas	64	143
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>30.500.330</b>	<b>30.975.720</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>42.376.864</b>	<b>46.397.574</b>

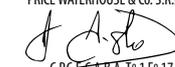
(1) Conciliación entre el Anexo B y el Estado de Situación Financiera:

<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>39.443.879</b>	<b>42.079.214</b>
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>3.410.325</b>	<b>1.052.348</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>83.291</b>	<b>221.097</b>
más previsiones	3.188.721	2.021.265
más ajustes NIIF no computables para el ESD	(20.004)	(22.607)
menos conceptos no computables para el ESD	(320.205)	(285.741)
menos títulos públicos a costo amortizado	(3.409.143)	1.331.998
<b>TOTAL</b>	<b>42.376.864</b>	<b>46.397.574</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.P.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

Número de clientes	Financiaciones			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	6.871.410	16,22%	5.322.876	11,47%
50 siguientes mayores clientes	4.595.388	10,84%	5.705.070	12,30%
100 siguientes mayores clientes	632.932	1,49%	891.798	1,92%
Resto de clientes	30.277.134	71,45%	34.477.830	74,31%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>42.376.864</b>	<b>100,00%</b>	<b>46.397.574</b>	<b>100,00%</b>

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

<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>39.443.879</b>	<b>42.079.214</b>
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>3.410.325</b>	<b>1.052.348</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>83.291</b>	<b>221.097</b>
<i>más provisiones</i>	3.188.721	2.021.265
<i>más ajustes NIIF no computables para el ESD</i>	(20.004)	(22.607)
<i>menos conceptos no computables para el ESD</i>	(320.205)	(285.741)
<i>menos Títulos públicos a costo amortizado</i>	(3.409.143)	1.331.998
<b>TOTAL</b>	<b>42.376.864</b>	<b>46.397.574</b>

**ANEXO E – DETALLE DE PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

Movimientos	Acciones				Importe al 31/12/2019
	Clase	Valor nominal unitario	Votos por acción	Cantidad	
<b>Participaciones en entidades financieras – controladas en el país</b>					
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	Ordinarias	1	1	54.687.500	454.115
<b>Participaciones en otras sociedades – Controladas</b>					
BHN Sociedad de Inversión S.A.	Ordinarias	1	1	39.131.684	2.347.495
<b>TOTAL</b>					<b>2.801.610</b>



## ANEXO D – APERTURA POR PLAZOS DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES.

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

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	-	37	-	-	-	-	-	37
Sector Financiero	18.990	104.234	204.197	541	1.094	948	-	330.004
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	5.731.378	3.787.080	6.363.184	6.242.908	7.047.731	5.037.890	9.345.156	43.555.327
<b>TOTAL</b>	<b>5.750.368</b>	<b>3.891.351</b>	<b>6.567.381</b>	<b>6.243.449</b>	<b>7.048.825</b>	<b>5.038.838</b>	<b>9.345.156</b>	<b>43.885.368</b>

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

Importe al 31/12/2018	Información sobre el emisor					
	Actividad principal	Datos del último Estado Financiero				Rdo del ejercicio
		Fecha cierre periodo	Capital	Patrimonio neto		
327.400	Bancaria	31/12/2019	87.813	729.154	203.463	
1.548.878	Inversión	31/12/2019	39.132	2.347.499	1.698.612	
<b>1.876.278</b>						

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elzstain**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
 C.B.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17



**ANEXO F – MOVIMIENTO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas	Deterioro	
					Pérdidas	Reversiones
<b>Medición al costo</b>						
- Inmuebles	1.191.595	50	-	(35.000)	-	-
- Mobiliario e Instalaciones	124.738	10	19.966	(6.453)	-	-
- Máquinas y equipos	524.001	5	113.508	(3.309)	-	-
- Vehículos	482	5	-	-	-	-
- Diversos	11.124	5	161	(15)	-	-
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	-	(*)	209.522	(1.675)	-	-
- Derecho de uso de muebles arrendados	19.470	(*)	-	-	-	-
- Obras en curso	88.716	-	33.315	-	-	-
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>1.960.126</b>		<b>376.472</b>	<b>(46.452)</b>	-	-

**ANEXO F – MOVIMIENTO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

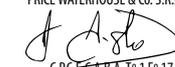
Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Pérdida / Ganancia neta por medición a VR	Altas	Bajas	Valor residual al cierre del ejercicio
Medición a Valor Razonable					
- Inmuebles alquilados	363.043	174.928	-	-	537.971
- Otras propiedades de inversión	2.881.092	1.692.760	-	(4.573.852)	-
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>3.244.135</b>	<b>1.867.688</b>	-	<b>(4.573.852)</b>	<b>537.971</b>



Depreciación				Valor residual al cierre del ejercicio
Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
(38.010)	1.210	(20.373)	(57.173)	1.099.422
(54.252)	5.448	(11.479)	(60.283)	77.968
(369.684)	3.159	(91.823)	(458.348)	175.852
(290)	-	(96)	(386)	96
(8.126)	15	(1.240)	(9.351)	1.919
-	328	(74.145)	(73.817)	134.030
(3.979)	-	(5.548)	(9.527)	9.943
-	-	-	-	122.031
<b>(474.341)</b>	<b>10.160</b>	<b>(204.704)</b>	<b>(668.885)</b>	<b>1.621.261</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztein**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
 C.P.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**ANEXO G – MOVIMIENTO DE ACTIVOS INTANGIBLES.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas	Deterioro	
					Pérdidas	Reversiones
<b>Medición al costo</b>						
Gastos de desarrollo de Sistemas propios	-	-	-	-	-	-
Otros activos intangibles	329.738	5	37.675	-	-	-
<b>Total activos intangibles</b>	<b>329.738</b>		<b>37.675</b>	-	-	-

**ANEXO H – CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

Concepto	Depósitos			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	3.754.844	11,56%	4.484.389	15,14%
50 siguientes mayores clientes	4.370.592	13,45%	4.852.664	16,39%
100 siguientes mayores clientes	1.949.602	6,00%	1.524.781	5,15%
Resto de clientes	22.418.970	68,99%	18.749.287	63,32%
<b>TOTAL</b>	<b>32.494.008</b>	<b>100,00%</b>	<b>29.611.121</b>	<b>100,00%</b>



Depreciación				Valor residual al cierre del ejercicio
Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
-	-	-	-	-
(206.695)	-	(35.366)	(242.061)	125.352
<b>(206.695)</b>	<b>-</b>	<b>(35.366)</b>	<b>(242.061)</b>	<b>125.352</b>

#### ANEXO I – APERTURAS DE PASIVOS FINANCIEROS POR PLAZOS REMANENTES.

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

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	3.328.526	521.158	4.293	7.015	-	-	3.860.992
Sector financiero	39.055	-	-	-	-	-	39.055
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	21.587.154	6.100.092	694.028	186.369	1.018.031	6.813	29.592.487
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>599.025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>599.025</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	<b>14.270</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.762.261</b>	<b>1.776.531</b>
<b>Operaciones de pase</b>							
Otras Entidades financieras	892.478	-	-	-	-	-	892.478
<b>Otros pasivos financieros</b>	<b>4.060.731</b>	<b>1.192</b>	<b>2.899</b>	<b>13.218</b>	<b>42.316</b>	<b>660.576</b>	<b>4.780.932</b>
<b>Financiamientos recibidos del BCRA y otras instituciones financieras</b>	<b>34.635</b>	<b>29.109</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63.744</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	<b>732.900</b>	<b>1.437.164</b>	<b>4.292.179</b>	<b>19.238.549</b>	<b>5.529.443</b>	<b>5.000.838</b>	<b>36.231.073</b>
<b>TOTAL</b>	<b>31.288.774</b>	<b>8.088.715</b>	<b>4.993.399</b>	<b>19.445.151</b>	<b>6.589.790</b>	<b>7.430.488</b>	<b>77.836.317</b>

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

  
**Lorena C. Morchón**  
Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elzstain**  
Presidente

  
**Manuel J. L. Herrera Grazioli**  
Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)  
  
C.B.C.E.A.B.A. T° 1 F° 17



**ANEXO J – MOVIMIENTOS DE PROVISIONES.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

Conceptos	Saldos al comiendo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
			Desafectaciones	Aplicaciones		
<b>DEL PASIVO</b>						
Por sanciones administrativas, disciplinarias y penales	640	-	-	-	640	640
Provisiones por beneficios post empleo	52.052	205.868	-	(76.326)	181.594	52.052
Otras	229.486	153.635	(68.712)	(73.147)	241.262	229.486
<b>TOTAL PROVISIONES</b>	<b>282.178</b>	<b>359.503</b>	<b>(68.712)</b>	<b>(149.473)</b>	<b>423.496</b>	<b>282.178</b>

**ANEXO K – COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

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)	1.469.931	30.069	-	-	1.500.000	-
<b>Total</b>				<b>1.469.931</b>	<b>30.069</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.500.000</b>	<b>-</b>

(1) De acuerdo a la siguiente composición:

Clase	Cantidad	Nº de votos que otorga cada una
A	664.489.424	1
B	57.009.279	1
C	75.000.000	1
D	703.501.297	3
	<b>1.500.000.000</b>	



**ANEXO L - SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

Conceptos	Casa matriz y sucursales en el país	Total al 31/12/2019	Al 31/12/2019		Total al 31/12/2018
			Dólar	Euro	
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo y Depósitos en Bancos	13.986.796	13.986.796	13.891.450	95.346	3.971.195
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	760.340	760.340	760.340	-	2.036.483
Otros activos financieros	3.733	3.733	3.667	66	356.786
Préstamos y otras financiaciones					
Otras Entidades financieras	318.465	318.465	318.465	-	-
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	7.603.479	7.603.479	7.603.479	-	7.922.176
Otros Títulos de Deuda	2.343.222	2.343.222	2.343.222	-	1.168
Activos financieros entregados en garantía	1.047.419	1.047.419	1.047.419	-	951.255
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	126.086	126.086	126.086	-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>26.189.540</b>	<b>26.189.540</b>	<b>26.094.128</b>	<b>95.412</b>	<b>15.239.063</b>
<b>PASIVO</b>					
Depósitos					
Sector Público no Financiero	1.038.120	1.038.120	1.038.120	-	327.495
Sector Financiero	15.962	15.962	15.962	-	85.759
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	8.893.877	8.893.877	8.893.877	-	5.681.369
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	599.025	599.025	599.025	-	751.511
Otros pasivos financieros	377.850	377.850	376.113	1.737	149.183
Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	61.693	61.693	61.693	-	56.712
Obligaciones negociables emitidas	16.904.247	16.904.247	16.904.247	-	13.016.652
Otros pasivos no financieros	11.602	11.602	11.602	-	4.325
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>27.902.376</b>	<b>27.902.376</b>	<b>27.900.639</b>	<b>1.737</b>	<b>20.073.006</b>

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

  
**Eduardo S. Elzstain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

**ANEXO N – ASISTENCIA A VINCULADOS.**Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019,  
comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

Situación - conceptos	Normal	Con seguimiento especial / Riesgo bajo	Con problemas / Riesgo medio		Con alto riesgo de insolvencia / Riesgo alto	
			No vencida	Vencida	Pérdidas	Reversiones
1. Préstamos y otras financiaciones	724.381	-	-	-	-	-
-Adelantos	376.460	-	-	-	-	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	4.000	-	-	-	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	372.460	-	-	-	-	-
-Hipotecarios y prendarios	5.006	-	-	-	-	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	5.006	-	-	-	-	-
-Personales	52	-	-	-	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	52	-	-	-	-	-
-Tarjetas	22.260	-	-	-	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	22.260	-	-	-	-	-
-Otros	320.603	-	-	-	-	-
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	-	-	-	-	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-	-	-	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	320.603	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>724.381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PREVISIONES</b>	<b>7.244</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



Irrecuperable	Irrecu-perable por disp. técnica	Total	
		31/12/2019	31/12/2018
-	-	724.381	954.184
-	-	376.460	3.729
-	-	4.000	3.656
-	-	372.460	73
-	-	5.006	3.730
-	-	5.006	3.730
-	-	52	54
-	-	52	54
-	-	22.260	11.197
-	-	22.260	11.197
-	-	320.603	935.474
-	-	-	1.518
-	-	-	288
-	-	320.603	933.668
-	-	<b>724.381</b>	<b>954.184</b>
-	-	<b>7.244</b>	<b>9.542</b>

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



**ANEXO O – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADO.**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2019.

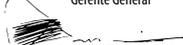
En miles de pesos.

Tipo de Contrato	Objetivo de las operaciones	Tipo de cobertura	Activo Subyacente	Tipo de Liquidación
Futuros	Intermediación - cuenta propia	N/A	Moneda extranjera	Diaria de diferencias
Operaciones de pase	Intermediación - cuenta propia	N/A	Títulos públicos nacionales	Con entrega del subyacente
Swaps	Intermediación - cuenta propia	N/A	Otros	Al vencimiento de diferencias
Swaps	Intermediación - cuenta propia	N/A	Moneda extranjera	Al vencimiento de diferencias



Ámbito de Negociación o contraparte	Plazo promedio ponderado originalmente pactado	Plazo promedio ponderado Residual (en meses)	Plazo promedio ponderado de liquidación de diferencias (en días)	Monto
ROFEX	1	1	1	1.866.000
OTC - Residentes en el país - Sector financiero	1	1	3	890.100
OTC - Residentes en el país - Sector no financieros	212	96	30	383.025
OTC - Residentes en el país - Sector no financieros	211	85	30	131.803

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

**ANEXO P – CATEGORÍAS DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS.**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

Conceptos	Costo amortizado	VR con cambios en ORI
<b>Efectivo y depósitos en Bancos</b>	<b>17.967.892</b>	-
Efectivo	2.203.878	-
Entidades Financieras y corresponsales	14.955.431	-
Otros	808.583	-
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	-	-
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-
<b>Otros activos financieros</b>	<b>647.931</b>	-
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>39.443.879</b>	-
Sector Público no Financiero	37	-
Otras entidades financieras	321.900	-
Sector privado no Financiero y Residentes en el exterior	39.121.942	-
Adelantos	291.174	-
Documentos	21.463	-
Hipotecarios	6.491.147	-
Prendarios	1.008	-
Personales	6.360.526	-
Tarjetas de Crédito	17.941.563	-
Arrendamientos Financieros	56.618	-
Otros	7.958.443	-
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>3.410.325</b>	-
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	<b>2.026.229</b>	-
<b>Inversiones en instrumentos de Patrimonio</b>	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>63.496.256</b>	-

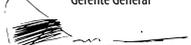


VR con cambios en resultados		Jerarquía de valor razonable		
Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
<b>7.214.570</b>	-	<b>7.136.397</b>	<b>78.173</b>	-
-	<b>4.220</b>	-	<b>4.220</b>	-
<b>117.904</b>	-	-	<b>117.904</b>	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
<b>990.257</b>	-	<b>990.257</b>	-	-
<b>266.628</b>	-	<b>140.542</b>	<b>126.086</b>	-
<b>8.589.359</b>	<b>4.220</b>	<b>8.267.196</b>	<b>326.383</b>	-

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

  
**Eduardo S. Elzstain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
**Ricardo Flammini**  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

**ANEXO P – CATEGORÍAS DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

Conceptos	Costo amortizado	VR con cambios en ORI
<b>Depósitos</b>	<b>32.494.008</b>	-
Sector público no financiero	3.705.929	-
Sector financiero	21.729	-
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	28.766.350	-
Cuentas corrientes	1.070.031	-
Caja de ahorros	11.635.416	-
Plazo fijo e inversiones a plazo	15.069.659	-
Otros	991.244	-
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	-	-
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-
<b>Operaciones de pase</b>	<b>892.478</b>	-
Otras entidades financieras	892.478	-
<b>Otros pasivos financieros</b>	<b>4.775.153</b>	-
<b>Financiamientos recibidas del BCRA y otras instituciones financieras</b>	<b>62.075</b>	-
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	<b>28.598.669</b>	-
<b>TOTAL PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>66.822.383</b>	-

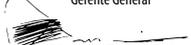


VR con cambios en resultados		Jerarquía de valor razonable		
Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
599.025	-	599.025	-	-
-	1.776.531	-	1.776.531	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
599.025	1.776.531	599.025	1.776.531	-

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

  
**Eduardo S. Elzstain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17

**ANEXO Q – APERTURA DE RESULTADO.**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

En miles de pesos.

Conceptos	31/12/2019		
	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>8.685.136</b>	<b>(178.006)</b>	-
Resultado de títulos públicos	8.756.652	-	-
Resultado de títulos privados	(119.578)	-	-
Resultado de Instrumentos financieros derivados			
Operaciones a término	-	-	-
Permutas de tasa	-	(178.006)	-
Por inversiones en Instrumentos de Patrimonio	48.062	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8.685.136</b>	<b>(178.006)</b>	-

Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado	31/12/2019
	Ingreso/(Egreso) Financiero
<b>Ingresos por intereses</b>	
por efectivo y depósitos en bancos	807
por títulos privados	27.466
por títulos públicos	457.448
por préstamos y otras financiaciones	
Al Sector Financiero	43.089
Adelantos	182.873
Documentos	55.420
Hipotecarios	2.310.384
Prendarios	251
Personales	3.312.376
Tarjetas de Crédito	7.406.446
Arrendamientos Financieros	39.377
Otros	1.544.156
por operaciones de pase	
Banco Central de la República Argentina	68.839
Otras Entidades financieras	86.725
<b>TOTAL</b>	<b>15.535.657</b>



Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado	31/12/2019
	Ingreso/(Egreso) Financiero
<b>Egresos por intereses</b>	
por Depósitos	
Cuentas corrientes	(189.714)
Cajas de ahorro	(14.827)
Plazo fijo e inversiones a plazo	(6.468.787)
por financiamientos recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	(125.266)
por operaciones de pase	
Otras Entidades financieras	(215.317)
por otros pasivos financieros	(63.712)
por obligaciones negociables emitidas	(7.186.556)
<b>TOTAL</b>	<b>(14.264.179)</b>
<b>Ingresos por comisiones</b>	
Comisiones vinculadas con obligaciones	221.001
Comisiones vinculadas con créditos	130.296
Comisiones vinculadas con valores mobiliarios	28.556
Comisiones por tarjetas	4.135.455
Comisiones por seguros	346.874
Comisiones por gestión de cobranzas	202.018
Otros	5.602
<b>TOTAL</b>	<b>5.069.802</b>
<b>Gastos por comisiones</b>	
Comisiones por operaciones de exterior y de cambios	(20.700)
Otros	(141.086)
<b>TOTAL</b>	<b>(161.786)</b>

  
**Lorena C. Morchón**  
 Gerencia de Contaduría General  
  
**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

  
**Manuel J. I. Herrera Grazioli**  
 Gerente General  
  
**Ricardo Flammini**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
 C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17

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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2019.

Comparativo al 31/12/2018 (Nota 3.2.d.).

En miles de pesos.

Conceptos	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
			Desafectaciones	Aplicaciones		
<b>Otros activos financieros</b>	<b>8.472</b>	<b>24.724</b>		<b>1.237</b>	<b>31.959</b>	<b>8.472</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>						
Sector privado no financiero y residentes en el Exterior	1.997.180	3.611.134	30.298	2.389.307	3.188.709	1.997.180
Adelantos	268.912	1.560.251	48	3.606	1.825.509	268.912
Documentos	1.916	111	-	1.350	677	1.916
Hipotecarios	55.604	30.783	1.480	5.597	79.310	55.604
Personales	549.185	1.266.669	20.099	1.184.016	611.739	549.185
Tarjetas de Crédito	1.044.576	711.022	8.671	1.127.233	619.694	1.044.576
Arrendamientos Financieros	1.375	97	-	589	883	1.375
Otros	75.612	42.201	-	66.916	50.897	75.612
<b>Títulos Privados</b>	<b>24.084</b>	<b>2</b>	<b>24.074</b>	-	<b>12</b>	<b>24.084</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES</b>	<b>2.029.736</b>	<b>3.635.860</b>	<b>54.372</b>	<b>2.390.544</b>	<b>3.220.680</b>	<b>2.029.736</b>



**PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES.**

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2019.

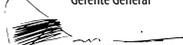
En miles de pesos.

CONCEPTO	31/12/2019
Resultados no asignados	1.851.798
<b>A reserva legal (20% s/ 1.851.798)</b>	<b>370.360</b>
<b>A reserva facultativa para futuras distribuciones de resultados</b>	<b>1.481.438</b>

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

  
**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



# INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA.

SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE BANCO HIPOTECARIO S.A.  
DOMICILIO LEGAL: RECONQUISTA 151 CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
CUIT - 30-50001107-2.



## 1. INTRODUCCIÓN.

Hemos revisado los estados financieros consolidados adjuntos de **Banco Hipotecario S.A.** (en adelante "la Entidad"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019, los correspondientes estados de resultados consolidados y otros resultados integrales consolidados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2018, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## 2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN.

El Directorio de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con el marco contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

## 3. ALCANCE DEL TRABAJO.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los documentos contables detallados en el párrafo 1 se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes 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 la 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, Price Waterhouse & Co. S.R.L. quienes emitieron su informe con fecha 2 de marzo de 2020, que compartimos. Dicha auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para el examen de los estados contables anuales, de conformidad con las normas contables profesionales y con las normas de auditoría emitidas por el Banco Central de la República Argentina.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros.

Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Asimismo en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, hemos verificado que contiene la información requerida por el art. 66 de la Ley General de Sociedades Comerciales y en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros

## 4. OPINIÓN.

En nuestra opinión los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Banco Hipotecario SA con sus sociedades controladas al 31 de diciembre de 2019, así como su resultado



integral consolidado, la evolución del patrimonio neto consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables establecidas por el Banco Central de la República Argentina.

## 5. PÁRRAFO DE ÉNFASIS.

Sin modificar nuestra opinión, según se indica en nota 3.1, los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con el marco contable establecido por el Banco Central de la República Argentina. Dichas normas difieren de las normas contables profesionales vigentes. En la mencionada nota, la Entidad ha identificado el efecto sobre los estados financieros derivado de los diferentes criterios de valuación y exposición.

## 6. PÁRRAFO DE OTRAS CUESTIONES

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho que los presentes estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo con el marco de información contable del BCRA, y que dicho marco presenta diferencias significativas y generalizadas con las normas contables profesionales vigentes (Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE)). Estas diferencias se deben a que el marco contable del BCRA no contempla la aplicación de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros"; ni la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias". La Entidad ha cuantificado estas diferencias en nota a los presentes estados financieros. Los estados financieros deben ser leídos, para su correcta interpretación, a la luz de estas circunstancias.

## 7. INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES.

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros consolidados de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2019, se encuentran asentados en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales y en las resoluciones pertinentes del BCRA y la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros consolidados de Banco Hipotecario S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;
- c) hemos leído la reseña informativa y la información adicional a las notas a los estados financieros consolidados requerida por el artículo 12°, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

d) hemos leído la información incluida en la nota 30.4 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 en relación con las exigencias establecidas por la Comisión Nacional de Valores respecto a Patrimonio Neto Mínimo y Contrapartida, sobre la cual, en lo que es materia de competencia, no tenemos observaciones que formular.

e) hemos revisado la Memoria del Directorio, sobre la cual nada tenemos que observar en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio;

f) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para la Entidad previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

g) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de Garantía de los Directores en gestión a la fecha de presentación de los presentes Estados Contables conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina del Consejo Profesional de Ciencias Económicas;

h) en relación con el Anexo a la Memoria del Informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, no se ha puesto de manifiesto aspecto relevante alguno que nos haga creer que deba ser modificado para dar adecuado cumplimiento con lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV;

i) 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 Banco Central de la República Argentina, las que contemplan los requisitos de independencia, y;

ii. los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIIF, teniendo en cuenta lo mencionado en el párrafo 6 precedente y las disposiciones de la CNV.

j) Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades Comerciales.

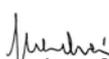
Asimismo se autoriza a que cualquiera de los integrantes firme el presente informe en representación de la Comisión Fiscalizadora .

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de Marzo de 2020.

Por Comisión Fiscalizadora

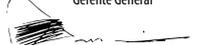
Ricardo Flammini (Síndico Titular)



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

  
**Eduardo S. Elsztein**  
Presidente

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

  
**Ricardo Flammini**  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



# INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA.

SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE BANCO HIPOTECARIO S.A.  
DOMICILIO LEGAL: RECONQUISTA 151 CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
CUIT – 30-50001107-2.



## 1. INTRODUCCIÓN.

Hemos revisado los estados financieros consolidados adjuntos de **Banco Hipotecario S.A.** (en adelante "la Entidad"), que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de diciembre de 2019, los correspondientes estados separados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo separados por el ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluida en las notas y los anexos que los complementan.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2018, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## 2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN.

El Directorio de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con el marco contable establecido por el Banco Central de la República Argentina. Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

## 3. ALCANCE DEL TRABAJO.

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los documentos contables detallados en el párrafo 1 se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes 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 la 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, Price Waterhouse & Co. S.R.L. quienes emitieron su informe con fecha 2 de marzo de 2020, que compartimos. Dicha auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para el examen de los estados contables anuales, de conformidad con las normas contables profesionales y con las normas de auditoría emitidas por el Banco Central de la República Argentina.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros.

Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Asimismo en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, hemos verificado que contiene la información requerida por el art. 66 de la Ley General de Sociedades Comerciales y en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros.

## 4. OPINIÓN.

En nuestra opinión los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera separada



de Banco Hipotecario SA al 31 de diciembre de 2019, así como su resultado integral, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables establecidas por el Banco Central de la República Argentina.

## 5. PÁRRAFO DE ÉNFASIS.

Sin modificar nuestra opinión, según se indica en nota 3.1, los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con el marco contable establecido por el Banco Central de la República Argentina. Dichas normas difieren de las normas contables profesionales vigentes. En la mencionada nota, la Entidad ha identificado el efecto sobre los estados financieros derivado de los diferentes criterios de valuación y exposición.

## 6. PÁRRAFO DE OTRAS CUESTIONES

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre el hecho que los presentes estados financieros separados fueron preparados de acuerdo con el marco de información contable del BCRA, y que dicho marco presenta diferencias significativas y generalizadas con las normas contables profesionales vigentes (Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE)). Estas diferencias se deben a que el marco contable del BCRA no contempla la aplicación de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros", ni la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias". La Entidad ha cuantificado estas diferencias en nota a los presentes estados financieros. Los estados financieros deben ser leídos, para su correcta interpretación, a la luz de estas circunstancias.

## 7. INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES.

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

a) los estados financieros separados de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2019, se encuentran asentados en el libro "Inventarios y Balances" y cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Comerciales y en las resoluciones pertinentes del BCRA y la Comisión Nacional de Valores;

b) los estados financieros separados de Banco Hipotecario S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;

c) hemos leído la reseña informativa y la información adicional a las notas a los estados financieros separados requerida por el artículo 12°, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

d) hemos leído la información incluida en la nota 30.4 del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 en relación con las exigencias establecidas por la Comisión Nacional de Valores respecto a Patrimonio Neto Mínimo y Contrapartida, sobre la cual, en lo que es materia de competencia, no tenemos observaciones que formular.

e) hemos revisado la Memoria del Directorio, sobre la cual nada tenemos que observar en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio;

f) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para la Entidad previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

g) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de Garantía de los Directores en gestión a la fecha de presentación de los presentes Estados Contables conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina del Consejo Profesional de Ciencias Económicas;

h) en relación con el Anexo a la Memoria del Informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, no se ha puesto de manifiesto aspecto relevante alguno que nos haga creer que deba ser modificado para dar adecuado cumplimiento con lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV;

i) 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 Banco Central de la República Argentina, las que contemplan los requisitos de independencia, y;

ii. los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las NIIF, teniendo en cuenta lo mencionado en el párrafo 6 precedente y las disposiciones de la CNV.

j) Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades Comerciales.

Asimismo se autoriza a que cualquiera de los integrantes firme el presente informe en representación de la Comisión Fiscalizadora.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de Marzo de 2020.

Por Comisión Fiscalizadora

Ricardo Flammini (Síndico Titular)



  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztein  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17



# INFORMACIÓN ADICIONAL

REQUERIDA POR EL ART.12 DEL CAPÍTULO III, TÍTULO IV, DE LAS NORMAS DE LA CNV  
(RESOLUCIÓN GENERAL N° 622/13)

## I. CUESTIONES GENERALES SOBRE LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.

1. Regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones.

*No existen.*

2. Modificaciones significativas en las actividades de la sociedad u otras circunstancias similares ocurridas durante los períodos comprendidos por los estados financieros que afecten su comparabilidad con los presentados en períodos anteriores, o que podrían afectarla con los que habrán de presentarse en períodos futuros.

*Ver nota 3.2.d. de los Estados Financieros Separados de Banco Hipotecario S.A.*

3. Clasificación de los saldos de créditos (financiaciones) y deudas (depósitos y obligaciones) según sus plazos de vencimiento.

*Ver Anexo "D" - Apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones y Anexo "I" - Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes de los Estados Financieros Separados de Banco Hipotecario S.A.*

4. Clasificación de los créditos (financiaciones) y deudas (depósitos y obligaciones), de manera que permita conocer los efectos financieros que produce su mantenimiento.

*Ver Nota 3.1, Anexo "D" - Apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones, Anexo "I" - Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes y Anexo "L" - Saldos en moneda extranjera de los Estados Financieros Separados de Banco Hipotecario S.A.*

5. Detalle del porcentaje de participación en sociedades del artículo 33 de la Ley N° 19.550 en el capital y en el total de votos y saldos deudores y/o acreedores por sociedad.

*Ver Nota 27 - Transacciones y saldos entre partes relacionadas de los Estados Financieros Separados de Banco Hipotecario S.A.*

6. Créditos por ventas o préstamos contra directores, síndicos, miembros del consejo de vigilancia y sus parientes hasta el segundo grado inclusive.

*Al 31 de diciembre de 2019 las financiaciones a directores, síndicos, miembros del consejo de vigilancia y sus parientes hasta el segundo grado inclusive ascienden a miles de pesos 38.899 siendo la máxima asistencia a la misma fecha de miles de pesos 38.899. Las financiaciones otorgadas a directores, síndicos y sus personas vinculadas, se ajustan a los límites y condiciones establecidas al respecto por el artículo 28 inciso d) de la Ley de Entidades Financieras y las normas reglamentarias dictadas por el BCRA (Comunicaciones "A" 2140 y complementarias).*

## II. INVENTARIO FÍSICO DE LOS BIENES DE CAMBIO.

7. Periodicidad y alcance de los inventarios físicos de los bienes de cambio.

*No aplicable en razón del objeto de la sociedad.*



### III. VALORES CORRIENTES.

8. Valores corrientes utilizados para valuar bienes de cambio, bienes de uso y otros activos significativos.

*El Banco se ajusta a la normativa del BCRA vigente en materia de valuación de bienes de uso y diversos. Ver nota 3 y nota 11 de los Estados Financieros Separados de Banco Hipotecario S.A.*

#### BIENES DE USO.

9. Bienes de uso revaluados técnicamente

*El Banco se ajusta a la normativa del BCRA vigente en materia de valuación de bienes de uso y diversos. Ver nota 3 y nota 11 de los Estados Financieros Separados de Banco Hipotecario S.A.*

10. Bienes de uso sin usar por obsoletos

*El Banco se ajusta a la normativa del BCRA vigente en materia de valuación de bienes de uso y diversos. Ver nota 3 y nota 11 de los Estados Financieros Separados de Banco Hipotecario S.A.*

### IV. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES.

11. Participaciones en otras sociedades en exceso de lo admitido por el artículo 31 de la Ley N° 19.550 y planes para regularizar la situación.

*No existen.*

### V. VALORES RECUPERABLES.

12. Criterios seguidos para determinar los "valores recuperables" significativos de bienes de cambio, bienes de uso y otros activos, empleados como límites para sus respectivas valuaciones contables.

*El Banco se ajusta a la normativa del BCRA vigente en materia de valuación de bienes de uso y diversos. Ver nota 3 y nota 11 de los Estados Financieros Separados de Banco Hipotecario S.A.*

### VI. SEGUROS.

13. Seguros que cubren los bienes tangibles.

TIPO DE SEGURO	COBERTURA	RIESGO	Nro. DE PÓLIZA	ASEGURADORA
Integral Bancaria	Dinero, Cheques y Valores	Fraude, Robo, Cajas de Seguridad y Tránsito de Valores	216 (Vigencia 31/10/19 al 31/10/20)	Hipotecario Seguros
Todo Riesgo Operativo	Edificios, Máquinas, Equipos, Mobiliario, Instalaciones y Obras de Arte	Incendio, Vandalismo y Terremoto	152-00218799-01 (Vigencia 31/10/19 al 31/10/20)	MAPFRE(piloto 65%) opción seguros Swiss Medical y Sancor (35%).
Automotores	Vehículos	Todo riesgo y Terceros c/ Franquicia	11-147149 (Vigencia 08/06/19 al 08/06/20)	Zurich

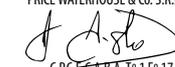
  
Lorena C. Morchón  
Gerencia de Contaduría General

  
Eduardo S. Elsztain  
Presidente

  
Manuel J. I. Herrera Grazioli  
Gerente General

  
Ricardo Flammini  
Por Comisión Fiscalizadora

Véase nuestro informe de fecha 6 de Marzo de 2019  
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L. (socio)

  
C.B.C.C.A.B.A. T° 1 F° 17



## VI.I CONTINGENCIAS POSITIVAS Y NEGATIVAS.

**14.** Elementos considerados para calcular las provisiones cuyos saldos, considerados individualmente o en conjunto, superen el dos por ciento (2%) del patrimonio.

**15.** El Banco se ajusta a la normativa del BCRA en materia de provisiones por riesgos.

*Ver Anexo "J" y Nota 7- Préstamos y otras financiaciones, de los Estados Financieros Condensados Intermedios Separados de Banco Hipotecario S.A.*

**16.** Situaciones contingentes a la fecha de los estados financieros cuya probabilidad de ocurrencia no sea remota y cuyos efectos patrimoniales no hayan sido contabilizados, indicándose si la falta de contabilización se basa en su probabilidad de concreción o en dificultades para la cuantificación de sus efectos.

*No existen.*

## VIII. ADELANTOS IRREVOCABLES A CUENTA DE FUTURAS SUSCRIPCIONES.

**17.** Estado de la tramitación dirigida a su capitalización.

*No existen.*

**18.** Dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

*No existen.*

**19.** Condiciones, circunstancias o plazos para la cesación de las restricciones a la distribución de los resultados no asignados.

*Ver Nota 30.7 – Restricciones para la distribución de utilidades de los Estados Financieros Separados de Banco Hipotecario S.A.*









#### COMITÉ DE ASUNTOS SOCIALES

Eduardo Elsztain  
Manuel Herrera  
Juan Jure  
Javier Varani  
Paula Solsona

#### GERENTE GENERAL

Manuel Herrera

#### GERENCIA DE ÁREA DE RELACIONES INSTITUCIONALES Y CON LA COMUNIDAD

##### **Gerente de Área**

Javier Varani

##### **Gerente**

Paula Solsona

##### **Supervisora**

Karina Gutiérrez

#### GERENCIA DE MAKETING Y PUBLICIDAD

##### **Gerente**

Rodrigo Arizaga

##### **Supervisora de Diseño Gráfico**

Verónica Profeta

#### GERENCIA DE ÁREA LEGAL

##### **Gerencia Cumplimiento Normativo**

Rubén Pérez

#### DISEÑO

Christian Zompa

Micó & Asoc.





[hipotecario.com.ar](http://hipotecario.com.ar)