

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 25 días del mes de febrero de 2021 siendo las 8 hs, se reúnen a distancia los miembros de la Comisión Fiscalizadora de Banco Hipotecario S.A. (en adelante, la “Sociedad”), con la presencia de los Sres. Síndicos Titulares de la Entidad todos conectados vía remota o telefónicamente a través de la plataforma Zoom quienes verifican la deliberación de éstos en forma simultánea. Se deja constancia de que la reunión se realiza de manera no presencial conforme lo autoriza la Resolución N° 11/2020 de la Inspección General de Justicia y en el marco de lo dispuesto por el art. 1° del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/2020 (“DNU”), de fecha 19 de marzo del 2020, y las sucesivas prórrogas resueltas en fechas posteriores., que establecían que para todas las personas que habitan el país o se encuentren transitoriamente en él en forma temporaria, se imponía la medida de “aislamiento social, preventivo y obligatorio”, luego adaptado a medidas de “distanciamiento social”.

Toma la palabra el Dr Ricardo Flammini, quien pone a consideración el único punto de la Agenda para esta reunión relacionado con los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, a saber:

a) los estados financieros consolidados de Banco Hipotecario S.A. con sus sociedades controladas, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio 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.

b) los estados financieros separados de Banco Hipotecario S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio 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. Además de la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Los señores Síndicos examinan la documentación contable sometida a su consideración a fin de verificar el cumplimiento de las normas legales vigentes.

Finalizado el examen, la Comisión Fiscalizadora, emite los informes correspondientes, los cuales se transcriben a continuación:

## **INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA**

### **1) INFORME SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Señores

Accionistas y Directores de

Banco Hipotecario S.A.

Domicilio Legal: Reconquista 151

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT: 30-500001107-2

## **Introducción**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV") hemos examinado los estados financieros consolidados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante "la Sociedad") con sus sociedades controladas, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio 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. Además hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2019, 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 Sociedad 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 (en adelante "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.

## **Alcance de nuestro examen**

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros consolidados se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría 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 las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado un examen del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 25 de febrero de 2021. 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 de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. 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 2020, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

## **Opinión**

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito en los párrafos anteriores, informamos que:

a) en nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2020, su resultado, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables establecidas por el BCRA; y

b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

## **Párrafo de énfasis**

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la nota 3.1, en la que se indica que 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 (Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la FACPCE). En la mencionada nota, la Sociedad ha identificado el efecto sobre los estados financieros derivado de los diferentes criterios de valuación y exposición.

## **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

a) habida cuenta del cumplimiento del DNU N° 297, sus correspondientes prórrogas y modificaciones, ciertas reuniones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, fueron llevadas a cabo bajo la modalidad "a distancia" y sus respectivas actas, a la fecha, no han sido transcritas o firmadas en los libros correspondientes. Se deja constancia que se ha tomado conocimiento de las resoluciones adoptadas en las reuniones de Directorio celebradas desde el 19 de marzo de 2020 (fecha de dictado del DNU N° 297) hasta la fecha;

b) tal como se menciona en Nota 3.1, excepto por su falta de transcripción al libro Inventarios y Balances, los estados financieros consolidados de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2020 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 CNV;

c) los estados financieros separados de Banco Hipotecario S.A., excepto por su falta de transcripción al libro Inventarios y Balances, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;

d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;

e) hemos leído la información incluida en la nota 30.4 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 en relación con las exigencias establecidas por la CNV respecto a Patrimonio Neto Mínimo y Contrapartida Líquida, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

f) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores en gestión de Banco Hipotecario S.A. a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 45 de la FACPCE;

g) en relación a lo determinado por las normas de la CNV, hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:

- i. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por la FACPCE y las del BCRA, las que contemplan los requisitos de independencia, y
- ii. los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las normas del BCRA, teniendo en cuenta lo mencionado en el acápite denominado "Párrafo de énfasis".

h) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Banco Hipotecario S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y

i) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2021.

## **2) INFORME SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

Señores

Accionistas y Directores de

Banco Hipotecario S.A.

Domicilio Legal: Reconquista 151

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CUIT: 30-500001107-2

### **Introducción**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV") hemos examinado los estados financieros separados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante "la Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio 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. Además hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2019, 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 Sociedad 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 (en adelante "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.

### **Alcance de nuestro examen**

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros separados se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría 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 las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos,

en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado un examen del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 25 de febrero de 2021. 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 de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. 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 2020, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

### **Opinión**

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito en los párrafos anteriores, informamos que:

a) en nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2020, su resultado, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, de conformidad con las normas contables establecidas por el BCRA; y

b) no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la nota 3.1, en la que se indica que 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 (Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la FACPCE). En la mencionada nota, la Sociedad ha identificado el efecto sobre los estados financieros derivado de los diferentes criterios de valuación y exposición.

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

a) habida cuenta del cumplimiento del DNU N° 297, sus correspondientes prórrogas y modificaciones, ciertas reuniones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, fueron llevadas a cabo bajo la modalidad "a distancia" y sus respectivas actas, a la fecha, no han sido transcritas o firmadas en los libros correspondientes. Se deja constancia que se ha tomado conocimiento de las resoluciones adoptadas en las reuniones de Directorio celebradas desde el 19 de marzo de 2020 (fecha de dictado del DNU N° 297) hasta la fecha;

b) tal como se menciona en Nota 3.1, excepto por su falta de transcripción al libro Inventarios y Balances, los estados financieros separados de Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2020 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 CNV;

c) los estados financieros separados de Banco Hipotecario S.A., excepto por su falta de transcripción al libro Inventarios y Balances, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;

d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;

e) hemos leído la información incluida en la nota 28.4 a los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2020 en relación con las exigencias establecidas por la CNV respecto a Patrimonio Neto Mínimo y Contrapartida Líquida, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

f) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores en gestión de Banco Hipotecario S.A. a la fecha de presentación de los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2020, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 45 de la FACPCE;

g) en relación a lo determinado por las normas de la CNV, hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:

- i. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por la FACPCE y las del BCRA, las que contemplan los requisitos de independencia, y
- ii. los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las normas del BCRA, teniendo en cuenta lo mencionado en el acápite denominado "Párrafo de énfasis".

h) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para Banco Hipotecario S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y

i) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2021.

Sin otros temas de mayor relevancia que considerar finaliza la reunión siendo las 8 horas 20 minutos del día precitado.

**Ricardo FLAMMINI**  
Síndico

**José D. ABELOVICH**  
Síndico

**Marcelo H. FUXMAN**  
Síndico

**Francisco GONZALEZ**  
Sindico

**HUGO HASSAN**  
Sindico