



**Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2024**

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

**ÍNDICE**

Carátula

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado

Estado de Resultados Intermedio Condensado Consolidado

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

30. Información adicional requerida por el BCRA

31. Hechos posteriores

32. Libros rubricados

33. Disciplina de mercado

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

Anexo C – Concentración de préstamos y otras financiaciones consolidado

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

Anexo H – Concentración de depósitos consolidado

Anexo I – Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes consolidado

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

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora



**BANCO HIPOTECARIO S.A.**

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

Actividad principal: Bancaria

CUIT: 30-50001107-2

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

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

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

<b>Composición del capital al 30/09/2024</b>					
Acciones					Suscripto e integrado
Cantidad	Tipo	Valor nominal	Nº de votos que otorga cada una	Clase	(En miles de pesos)
664.376.845	Ordinarias escriturales	1	1	A	664.377
75.000.000		1	1	C	75.000
760.623.155		1	3	D	760.623
<b>1.500.000.000</b>					<b>1.500.000</b>

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos</b>	5	<b>368.051.965</b>	<b>199.149.057</b>
Efectivo		64.418.512	32.944.093
Entidades financieras y corresponsales		291.979.113	166.204.067
- B.C.R.A.		284.038.583	158.308.549
- Otras del país y del exterior		7.940.530	7.895.518
Otros		11.654.340	897
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	6	<b>1.057.207.868</b>	<b>290.042.653</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>96.893</b>	<b>811.952</b>
<b>Operaciones de pase</b>	8.1	<b>21.063.793</b>	<b>1.915.288.035</b>
<b>Otros activos financieros</b>	11.1	<b>344.576.973</b>	<b>72.090.206</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	9	<b>443.154.470</b>	<b>287.853.492</b>
Sector público no financiero		910.120	255
Otras entidades financieras		34.066.543	7.573.665
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		408.177.807	280.279.572
<b>Otros títulos de deuda</b>	10	<b>300.704.234</b>	<b>70.746.346</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	30.2	<b>39.712.423</b>	<b>37.312.597</b>
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio</b>		<b>14.673.840</b>	<b>11.638.246</b>
<b>Inversión en asociadas y negocios conjuntos</b>	30.3	<b>64.515.980</b>	<b>64.515.980</b>
<b>Propiedad y equipo</b>	12.1	<b>79.251.801</b>	<b>80.685.861</b>
<b>Activos intangibles</b>	12.2	<b>4.825.254</b>	<b>4.523.771</b>
<b>Activo por impuesto a las ganancias diferido</b>	14	<b>670.896</b>	<b>456.621</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	12.3	<b>19.937.252</b>	<b>20.187.847</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.758.443.642</b>	<b>3.055.302.664</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2024	31/12/2023
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexo H)</b>		<b>1.888.942.456</b>	<b>2.278.033.228</b>
Sector público no financiero		130.270.672	69.008.684
Sector financiero		14.566.083	1.116
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.744.105.701	2.209.023.428
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	13	<b>41.667.205</b>	<b>55.696.904</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>75.569</b>	-
<b>Operaciones de pase</b>	8.1	<b>370.375</b>	-
<b>Otros pasivos financieros</b>	11.2	<b>222.095.529</b>	<b>99.735.216</b>
<b>Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras</b>	5	<b>3.013.636</b>	<b>5.548.977</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	5 y 15	<b>31.584.774</b>	<b>77.246.945</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias corriente</b>	14	<b>18.270.518</b>	<b>6.568.491</b>
<b>Provisiones</b>	16	<b>9.387.172</b>	<b>6.200.337</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias diferido</b>	14	<b>42.272.961</b>	<b>23.344.120</b>
<b>Otros pasivos no financieros</b>	12.4	<b>69.994.238</b>	<b>67.662.336</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.327.674.433</b>	<b>2.620.036.554</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	17	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		270.174.760	270.174.760
Ganancias Reservadas		98.613.991	38.008.253
Resultado del período / ejercicio		46.401.375	114.024.691
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>416.690.126</b>	<b>423.707.704</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a participaciones no controladoras</b>		<b>14.079.083</b>	<b>11.558.406</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>430.769.209</b>	<b>435.266.110</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.758.443.642</b>	<b>3.055.302.664</b>

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

Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO**

 Correspondiente a los períodos de tres y nueve meses finalizados  
 al 30/09/2024 y al 30/09/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Notas	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por intereses y ajustes	18	80.092.671	339.515.292	865.865.524	789.895.616
Egresos por intereses y ajustes	19	(135.294.500)	(410.378.284)	(773.629.471)	(937.775.341)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>(55.201.829)</b>	<b>(70.862.992)</b>	<b>92.236.053</b>	<b>(147.879.725)</b>
Ingresos por comisiones	18	11.551.525	15.595.898	34.581.730	45.803.520
Egresos por comisiones	19	(1.300.567)	(1.031.498)	(3.035.852)	(2.878.385)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>10.250.958</b>	<b>14.564.400</b>	<b>31.545.878</b>	<b>42.925.135</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	20	161.340.824	223.399.435	375.578.203	528.834.638
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		(57.388)	(15.992.912)	(112.924)	(16.372.424)
Diferencia de cotización de moneda extranjera	21	(2.257.805)	(18.391.976)	(10.482.202)	(21.941.758)
Otros ingresos operativos	22	19.928.685	23.871.707	54.364.058	76.791.502
Cargo por incobrabilidad		(2.487.263)	(2.565.640)	(7.233.338)	(7.535.730)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>131.516.182</b>	<b>154.022.022</b>	<b>535.895.728</b>	<b>454.821.638</b>
Beneficios al personal	24	(34.428.377)	(34.233.928)	(105.851.325)	(104.555.432)
Gastos de administración	23	(13.867.450)	(15.347.491)	(39.424.485)	(44.617.961)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		396.333	(2.454.178)	(5.745.057)	(7.038.829)
Otros gastos operativos	22	(28.018.177)	(36.163.259)	(106.013.000)	(94.927.019)
<b>Resultado operativo - Ganancia</b>		<b>55.598.511</b>	<b>65.823.166</b>	<b>278.861.861</b>	<b>203.682.397</b>
Resultado por la posición monetaria neta		(35.045.753)	(62.971.350)	(199.410.577)	(142.211.781)
<b>Resultado antes de impuesto – Ganancia</b>		<b>20.552.758</b>	<b>2.851.816</b>	<b>79.451.284</b>	<b>61.470.616</b>
Impuesto a las ganancias – (Cargo)/Beneficio	14	(6.905.642)	3.831.016	(32.151.471)	(18.668.495)
<b>RESULTADO NETO DEL PERÍODO – GANANCIA</b>		<b>13.647.116</b>	<b>6.682.832</b>	<b>47.299.813</b>	<b>42.802.121</b>
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controladora – Ganancia		14.018.577	5.983.683	46.401.375	41.563.429
Resultado neto del período atribuible a participaciones no controladoras		(371.461)	699.149	898.438	1.238.692

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO**

Correspondiente a los períodos de tres y nueve meses finalizados

al 30/09/2024 y al 30/09/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

Resultado por acción	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
<b>NUMERADOR</b>				
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	14.018.577	5.983.683	46.401.375	41.563.429
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución	14.018.577	5.983.683	46.401.375	41.563.429
<b>DENOMINADOR</b>				
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período	1.478.056	1.475.349	1.477.253	1.474.583
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período ajustado por el efecto de la dilución	1.478.056	1.475.349	1.477.253	1.474.583
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>9,484</b>	<b>4,056</b>	<b>31,411</b>	<b>28,187</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA</b>	<b>9,484</b>	<b>4,056</b>	<b>31,411</b>	<b>28,187</b>

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

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 30/09/2024	Total PN participaciones no controladoras 30/09/2024	Total al 30/09/2024
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras				
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.476.063</b>	<b>23.937</b>	<b>270.174.760</b>	<b>38.008.253</b>	-	<b>114.024.691</b>	<b>423.707.704</b>	<b>11.558.406</b>	<b>435.266.110</b>
Distribución de resultados no asignados aprobada por Asamblea de Accionistas del 27/03/2024 (*)									
- Reserva Legal	-	-	-	22.804.938	-	(22.804.938)	-	-	-
- Otras reservas	-	-	-	-	37.800.800	(37.800.800)	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(53.418.953)	(53.418.953)	-	(53.418.953)
Pagos en acciones por plan de compensación	2.248	(2.248)	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	1.622.239	1.622.239
Resultado neto del período - Ganancia	-	-	-	-	-	46.401.375	46.401.375	898.438	47.299.813
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.478.311</b>	<b>21.689</b>	<b>270.174.760</b>	<b>60.813.191</b>	<b>37.800.800</b>	<b>46.401.375</b>	<b>416.690.126</b>	<b>14.079.083</b>	<b>430.769.209</b>

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

(\*) Ver nota 3.4.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
 Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T° 2 F° 6

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30/09/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva Legal	Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 30/09/2023	Total PN participaciones no controladoras 30/09/2023	Total al 30/09/2023
	En circulación	A entregar						
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.473.832</b>	<b>26.168</b>	<b>270.174.760</b>	<b>-</b>	<b>38.008.253</b>	<b>309.683.013</b>	<b>8.749.844</b>	<b>318.432.857</b>
Absorción de resultados no asignados aprobado por Asamblea de Accionistas del 30/03/2023	-	-	-	38.008.253	(38.008.253)	-	-	-
Pagos en acciones por plan de compensación	1.830	(1.830)	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	316.224	316.224
Resultado neto del período – Ganancia	-	-	-	-	41.563.429	41.563.429	1.238.692	42.802.121
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.475.662</b>	<b>24.338</b>	<b>270.174.760</b>	<b>38.008.253</b>	<b>41.563.429</b>	<b>351.246.442</b>	<b>10.304.760</b>	<b>361.551.202</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO**

Correspondiente a los períodos de nueve meses finalizados

el 30/09/2024 y el 30/09/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	30/09/2024	30/09/2023
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las ganancias – Ganancia</b>	<b>79.451.284</b>	<b>61.470.616</b>
Resultado por la posición monetaria neta	199.410.577	142.211.781
<b><u>Ajustes para obtener los flujos provenientes de actividades operativas</u></b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	5.745.057	7.038.829
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	3.926.894	5.995.769
Cargo por provisiones (Nota 22)	15.898.301	5.164.833
Resultados netos por intereses	(92.236.053)	147.879.725
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(375.071.814)	(527.935.731)
Resultados generados por la valuación de activos no corrientes mantenidos para la venta y propiedades de inversión (Nota 22)	87.798	(7.415.857)
<b><u>(Aumentos netos) / Disminuciones netas provenientes de activos operativos</u></b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	(539.296.276)	(125.834.235)
Instrumentos derivados	1.234.887	(1.180.245)
Operaciones de pase	1.543.862.678	(207.640.743)
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	(909.993)	(609)
Sector financiero	(29.403.976)	5.074.469
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(37.931.711)	59.987.000
Otros títulos de deuda	(251.887.302)	14.030.957
Activos financieros entregados en garantía	(21.202.440)	(38.346.727)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(8.900.355)	(4.851.027)
Otros activos	(408.430.051)	(192.559.166)
<b><u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u></b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	96.036.938	226.322.355
Sector financiero	14.565.529	559
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(114.209.140)	272.218.428
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	14.037.160	34.847.072
Instrumentos derivados	190.769	(671.008)
Operaciones de pase	(76.167)	3.771.897
Otros pasivos	247.214.234	158.596.372
Pagos por impuesto a las ganancias	(324.630)	(191.058)
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</b>	<b>341.782.198</b>	<b>37.984.256</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO CONSOLIDADO**

Correspondiente a los períodos de nueve meses finalizados

el 30/09/2024 y el 30/09/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	30/09/2024	30/09/2023
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PE, activos intangibles y otros activos	(2.912.231)	(4.549.745)
<b>Cobros</b>		
Venta de PE y otros activos	2.758	25.412
<b>Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(2.909.473)</b>	<b>(4.524.333)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Dividendos	(45.478.088)	-
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	(26.115.639)	(22.044.021)
Financiaciones en entidades financieras locales (Nota 5)	(13.635.240)	(7.817.890)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(5.806.833)	(5.282.465)
<b>Cobros</b>		
Financiaciones en entidades financieras locales (Nota 5)	6.027.366	5.981.378
<b>Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de financiación</b>	<b>(85.008.434)</b>	<b>(29.162.998)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>15.394.080</b>	<b>36.956.280</b>
<b>Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo</b>	<b>(100.355.463)</b>	<b>(88.280.551)</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Aumento neto / (Disminución neta) del período	168.902.908	(47.027.346)
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5)	199.149.057	173.864.471
Efectivo al cierre del período (Nota 5)	368.051.965	126.837.125

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

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al y por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 incluyen al Banco y a sus subsidiarias, es decir sociedades y entidades estructuradas sobre las que el Banco ejerce control (en su conjunto referidos como el “Grupo”).

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

- BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (BACS): es un banco de inversión que provee servicios de diseño de soluciones financieras para empresas, incluyendo securitizaciones y administración de carteras crediticias. El Banco posee el 62,28% de las acciones y de los votos de BACS.
- BHN Sociedad de Inversión S.A.: entidad holding de la cual dependen BHN Vida S.A. y BHN Seguros Generales S.A. El Banco posee en forma directa e indirecta la totalidad de las acciones y de los votos en la sociedad. A su vez, posee el 100% en forma indirecta de la totalidad de las cuotas partes del Fondo Común de Inversión Toronto Trust Gestión y el 28,36% en forma indirecta de la totalidad de las cuotas partes del Fondo Común de Inversión Toronto Trust Argentina 2021.

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

- Fideicomisos Financieros CHA series IX a XIV

En el caso de los fondos comunes de inversión, el Banco analiza a cada cierre la tenencia de cuotas partes registrada a efectos de concluir sobre la existencia de control a cada fecha. En dicho análisis se considera no sólo la tenencia directa e indirecta mantenida por el Grupo sino también la composición del resto de la estructura de inversores a efectos de concluir sobre la necesidad de consolidación en el marco de NIIF 10.

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

El Grupo opera en un contexto económico cuyas principales variables han presentado volatilidad, como la continuidad del nivel del índice inflacionario acumulado.

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

A la fecha de los presentes estados financieros, el Grupo mantiene instrumentos de deuda del sector público afectados por las medidas precedentes.

Por otra parte, el BCRA ha dispuesto distintas medidas, entre las que se destacan:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

- a) Desarme de las posiciones mantenidas por las entidades en Letras emitidas por el BCRA (LELIQ);
- b) Fijación de tasas máximas para financiaciones con tarjetas de crédito y tasas mínimas para depósitos a plazo;
- c) Esquema de Línea de Financiamiento para la inversión productiva de MiPyME con cupos mínimos.
- d) Reemplazo de pases pasivos por operaciones de mercado abierto con títulos del Tesoro Nacional.
- e) Propuesta de carácter voluntario para la rescisión de opciones "PUT" americanas y europeas.

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

La Dirección del Grupo monitorea permanentemente la evolución de las situaciones citadas, para definir posibles acciones a adoptar e identificar eventuales impactos sobre su situación patrimonial y financiera, que pudieran corresponder reflejar en los estados financieros.

### 3. NORMAS CONTABLES Y BASES DE PREPARACIÓN

Banco Hipotecario S.A. es una entidad financiera comprendida dentro de la Ley N° 21.526 de Entidades Financieras y como tal debe cumplir también con las disposiciones del 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 N° 26.831.

Estos estados financieros intermedios condensados consolidados han sido aprobados en reunión virtual por Directorio con fecha 27 de noviembre de 2024.

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

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

- la excepción transitoria de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" para los títulos de deuda emitidos por el Sector Público no Financiero, dispuesto por la Comunicación "A" 6847. De haberse aplicado el modelo de deterioro para estos instrumentos, se hubiera registrado una disminución en el patrimonio neto del Grupo por 12.004.036 y 2.456.758 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente;
- la postergación hasta el 1 de enero de 2025 de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", para las Entidades Financieras del Grupo "C" que no sean sucursales o subsidiarias de bancos del exterior calificados como sistémicamente importantes, tal como es el caso de BACS, de acuerdo con la Comunicación "A" 7928. De no haber existido la postergación establecida por el BCRA en dicha comunicación, se hubiera registrado un incremento en el patrimonio neto del Grupo por 40.808 al 30 de septiembre de 2024 y una disminución por 25.871 al 31 de diciembre de 2023;
- la medición de los instrumentos de deuda del sector público recibidos en canje de otros, que de acuerdo con la Comunicación "A" 7014 se incorporaron por el valor contable de los instrumentos entregados en reemplazo, mientras que según NIIF los instrumentos recibidos correspondían ser registrados por su valor razonable, imputando a resultados la diferencia con el valor contable de los títulos entregados. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado una disminución en el patrimonio neto del Grupo por 125.896 y 347.139 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente; y

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

- de acuerdo a lo establecido por la Comunicación "A" 7642 del BCRA, la aplicación de la NIIF 17 "Contratos de Seguros" será opcional hasta tanto dicha entidad disponga de su obligatoriedad. El Grupo hizo uso de dicha opción. De haberse aplicado la mencionada norma se hubiera registrado un aumento en el patrimonio neto del Grupo por 480.500 y 730.999 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

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

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

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

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

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

### 3.2. Moneda funcional y de presentación

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

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

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

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

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

La información comparativa fue reexpresada en términos de unidad de medida corriente al 30 de septiembre de 2024.

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

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

### **3.4. Distribución de resultados no asignados**

Con fecha 27 de marzo de 2024, la Asamblea de Accionistas aprobó la distribución de los resultados no asignados acumulados al 31 de diciembre de 2023, asignando los mismos a Reserva Legal, a Reserva Facultativa (Otras reservas) y al pago de dividendos. Con fecha 3 de mayo de 2024, el BCRA autorizó la distribución de dividendos solicitada por la Entidad por 26.500.000 a moneda de diciembre 2023 (que representan 53.418.953 en moneda de septiembre 2024) los cuales fueron abonados en 3 cuotas mensuales y consecutivas en los meses de mayo, junio y julio de 2024 ajustados por inflación tal como indican las normas del BCRA.

### **3.5. Información comparativa**

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados y en las notas referidas al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2023 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al 30 de septiembre de 2024.

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

### 3.6. Nuevas normas contables emitidas aún no vigentes

Las siguientes normas y modificaciones de normas tienen vigencia a partir del 1 de enero de 2025. El Grupo entiende que las mismas no tendrán un impacto relevante en sus estados financieros:

- Modificaciones a la NIC 21 – “Falta de Intercambiabilidad”.
- Modificaciones a la NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros”. Vigencia a partir del 1 de enero de 2027.
- Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o acuerdo conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28). Sin fecha de vigencia.

Asimismo, de acuerdo con lo indicado en Nota 9, el BCRA permitió a las entidades del Grupo “C” ejercer la opción de adoptar el punto 5.5. de la NIIF 9 (Deterioro) a partir del 1 de enero de 2025.

Finalmente, mediante la Comunicación “A” 7642 el BCRA definió que la aplicación de NIIF 17 (que entraba en vigencia a partir del 1 de enero de 2023 de acuerdo al IASB) es opcional hasta tanto el mismo disponga su obligatoriedad. El Grupo ha decidido no aplicar la NIIF 17 hasta tanto sea requerido por el BCRA.

## 4. POLITICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

### 4.1. Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros intermedios condensados consolidados corresponde al deterioro de activos financieros. La medición de las pérdidas crediticias esperadas es un área que requiere el uso de modelos complejos y supuestos significativos acerca de las condiciones económicas futuras y el comportamiento crediticio de un cliente o Grupo de clientes. Ver Nota 8.3.

### 4.2. Premisas y estimaciones sobre incertidumbres

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

- Nota 8.2 – Instrumentos financieros, en relación con la determinación de los valores razonables de activos financieros Nivel 2 y 3.
- Notas 8.3 y 9 – Deterioro de activos financieros, con relación a la determinación de las pérdidas crediticias esperadas
- Notas 12.3 – Propiedades de inversión en lo relacionado con la determinación de sus valores razonables
- Nota 14 – Impuesto a las ganancias, en relación con la disponibilidad de futuras ganancias gravables contra las cuales pueden ser usados los activos por impuesto diferido.
- Nota 16 – Provisiones, en especial en lo relacionado con la determinación de la provisión para juicios.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

#### 4.3. Mediciones a valor razonable

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

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

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

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

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

#### 5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se detallan a continuación los componentes del efectivo:

	30/09/2024	31/12/2023
Efectivo	64.418.512	32.944.093
Entidades financieras y corresponsales	291.979.113	166.204.067
Otros	11.654.340	897
<b>Total de Efectivo</b>	<b>368.051.965</b>	<b>199.149.057</b>

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	Saldo al 31/12/2023	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/09/2024
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	77.246.945	-	(26.115.639)	(19.546.532)	31.584.774
Financiamientos recibidos del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	5.548.977	6.027.366	(13.635.240)	5.072.533	3.013.636
<b>Total</b>	<b>82.795.922</b>	<b>6.027.366</b>	<b>(39.750.879)</b>	<b>(14.473.999)</b>	<b>34.598.410</b>

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

	Saldo al 31/12/2022	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/09/2023
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	90.402.020	-	(22.044.021)	1.280.176	69.638.175
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	1.852.573	5.981.378	(7.817.890)	3.668.631	3.684.692
<b>Total</b>	<b>92.254.593</b>	<b>5.981.378</b>	<b>(29.861.911)</b>	<b>4.948.807</b>	<b>73.322.867</b>

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

## 6. TITULOS DE DEUDA A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

	30/09/2024	31/12/2023
Del país	<b>1.057.207.868</b>	<b>290.042.653</b>
Títulos públicos	991.936.104	189.892.430
Letras BCRA	35.738.679	71.764.698
Notas BCRA	893.825	-
Otros	28.639.260	28.385.525
<b>Total títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>1.057.207.868</b>	<b>290.042.653</b>

## 7. INSTRUMENTOS DERIVADOS

La composición de los instrumentos derivados del Grupo al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	30/09/2024	31/12/2023
Opciones de compra tomadas	74.584	112.453
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	22.309	699.499
<b>Total activo</b>	<b>96.893</b>	<b>811.952</b>
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	(75.569)	-
<b>Total pasivo</b>	<b>(75.569)</b>	<b>-</b>

## 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 8.1. Operaciones de pase

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

#### Pases Activos

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

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

Pases Pasivos

Las financiaci3nes recibidas instrumentadas mediante pases pasivos se registrarán en el rubro “Operaciones de pase” del pasivo, junto con los intereses devengados a pagar. En estas operaciones, cuando el receptor del activo subyacente obtiene el derecho a venderlo o pignorararlo, éste se reclasificará al rubro “Activos financieros entregados en garantía”. A fin de cada mes, estos activos se miden de acuerdo con la categoría que poseían antes de la operaci3n de pase, y los resultados se registrarán en las cuentas que correspondan según el tipo de activo.

En el rubro “Operaciones de pase” del activo y del pasivo se exponen los valores originalmente pactados más las primas devengadas de los pases activos y pasivos, respectivamente, de acuerdo con el siguiente detalle:

	30/09/2024	31/12/2023
<b>Pases activos</b>	<b>21.063.793</b>	<b>1.915.288.035</b>
Títulos Públicos	21.063.793	2.864.285
Instrumentos de regulaci3n monetaria recibidos del B.C.R.A.	-	1.912.423.750
<b>Pases pasivos</b>	<b>(370.375)</b>	-
Títulos Públicos	(370.375)	-

Los valores nominales de las especies afectadas a operaciones de pase registradas en Partida Fuera de Balance, son los siguientes:

	30/09/2024	31/12/2023
<b>Pases activos</b>	<b>23.863.536</b>	<b>2.655.104.504</b>
Títulos Públicos	23.863.536	3.243.437
Instrumentos de regulaci3n monetaria recibidos del B.C.R.A.	-	2.651.861.067
<b>Pases pasivos</b>	<b>402.600</b>	-
Títulos Públicos	402.600	-

**8.2. Valor razonable de instrumentos financieros**
**Jerarquía de valor razonables de instrumentos financieros medidos a valor razonable**

La jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos medidos a valor razonable (“VR”) al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se detalla a continuaci3n:

<b>Cartera de instrumentos al 30/09/2024</b>	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>1.088.669.906</b>	<b>1.011.285.960</b>	<b>77.383.946</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	1.057.207.868	984.075.694	73.132.174	-
Instrumentos derivados	96.893	-	96.893	-
Otros activos financieros	7.976.095	7.976.095	-	-
Activos financieros entregados en garantía	8.715.210	8.715.210	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	14.673.840	10.518.961	4.154.879	-
<b>Pasivos</b>	<b>(41.742.774)</b>	<b>(41.667.205)</b>	<b>(75.569)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(41.667.205)	(41.667.205)	-	-
Instrumentos Derivados	(75.569)	-	(75.569)	-

Firmado a los efectos de su  
identificaci3n con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2023</b>	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>343.700.479</b>	<b>312.545.107</b>	<b>31.155.372</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	290.042.653	270.369.845	19.672.808	-
Instrumentos derivados	811.952	-	811.952	-
Otros activos financieros	18.907.956	18.907.956	-	-
Activos financieros entregados en garantía	22.299.672	12.530.503	9.769.169	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	11.638.246	10.736.803	901.443	-
<b>Pasivos</b>	<b>(55.696.904)</b>	<b>(55.696.904)</b>	-	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(55.696.904)	(55.696.904)	-	-

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

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Grupo no ha registrado transferencias entre niveles.

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

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

<b>Cartera de instrumentos al 30/09/2024</b>	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	368.051.965	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	21.063.793	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	336.600.878	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	443.154.470	441.020.934	-	441.020.934	-
Otros títulos de deuda	300.704.234	270.417.184	18.880.281	251.536.903	-
Activos financieros entregados en garantía	30.997.213	30.986.871	30.986.871	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(1.888.942.456)	(1.806.679.482)	-	(1.806.679.482)	-
Operaciones de pase	(370.375)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(222.095.529)	(222.163.610)	-	(222.163.610)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(3.013.636)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(31.584.774)	(12.689.588)	-	(12.689.588)	-

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Cartera de instrumentos al 31/12/2023	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	199.149.057	(*)	-	-	-
Operaciones de pase	1.915.288.035	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	53.182.250	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	287.853.492	282.378.715	-	282.378.715	-
Otros títulos de deuda	70.746.346	67.411.559	8.027.270	59.384.289	-
Activos financieros entregados en garantía	15.012.925	14.712.239	14.712.239	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(2.278.033.228)	(2.236.331.209)	-	(2.236.331.209)	-
Otros pasivos financieros	(99.735.216)	(100.078.417)	-	(100.078.417)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(5.548.977)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(77.246.945)	(45.364.209)	-	(45.364.209)	-

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

### Técnicas de Valuación

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2024, las técnicas aplicadas en la valuación razonable de las especies reflejadas en los estados financieros se resumen en:

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2024 se han construido 2 curvas de rendimiento: una de títulos soberanos en pesos y otra de títulos soberanos ajustables por CER (curva de tasas reales). Los títulos tomados como referencia han demostrado contar con cotizaciones frecuentes durante los últimos meses, permitiendo concluir que los mismos reflejan razonablemente las expectativas de los participantes del mercado.

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

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

### **8.3. Previsión para pérdidas crediticias esperadas**

#### **Máxima exposición al riesgo de crédito**

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Cartera Consumo – Total activa	30/09/2024				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad Hipotecarios</b>					<b>90.151.461</b>
0	77.689.035	823.065	-	-	78.512.100
1 - 30	6.688.093	186.036	-	-	6.874.129
31 - 90	-	1.388.359	-	-	1.388.359
91 +	-	1.092.321	-	-	1.092.321
Default	-	-	2.284.552	-	2.284.552
<b>Personales</b>					<b>24.746.265</b>
0	20.232.623	95.954	-	359.316	20.687.893
1 - 30	1.625.575	1.029.745	-	114.077	2.769.397
31 - 90	-	611.886	-	87.822	699.708
Default	-	-	589.267	-	589.267
<b>Tarjetas de crédito</b>					<b>112.179.991</b>
0	106.214.254	569.647	-	-	106.783.901
1 - 30	1.539.189	831.868	-	-	2.371.057
31 - 90	-	1.086.764	-	-	1.086.764
Default	-	-	1.938.269	-	1.938.269
<b>Otros</b>					<b>641.187.247</b>
0	632.978.954	7.927.756	10.958	-	640.917.668
1 - 30	96.495	18.278	-	-	114.773
31 - 90	-	10.830	-	-	10.830
91 +	-	-	7.448	-	7.448
Default	-	-	136.528	-	136.528
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>847.064.218</b>	<b>15.672.509</b>	<b>4.967.022</b>	<b>561.215</b>	<b>868.264.964</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(2.709.562)	(1.860.791)	(3.760.436)	(157.539)	(8.488.328)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>844.354.656</b>	<b>13.811.718</b>	<b>1.206.586</b>	<b>403.676</b>	<b>859.776.636</b>

Cartera Corporativa (*) – Total activa	30/09/2024				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	813.840.694	7.836.717	452	-	821.677.863
1 - 30	4.274	38	-	-	4.312
31 - 90	-	1.174	-	-	1.174
91 +	-	-	651.914	-	651.914
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>813.844.968</b>	<b>7.837.929</b>	<b>652.366</b>	-	<b>822.335.263</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(2.357.258)	(122.984)	(246.680)	-	(2.726.922)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>811.487.710</b>	<b>7.714.945</b>	<b>405.686</b>	-	<b>819.608.341</b>

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

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

Cartera Pyme – Total activa	30/09/2024				Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime			
<b>Días de morosidad</b>						
0	53.157.167	11.174	10.205	-	53.178.546	
1 - 30	532.527	2.530	1.927	-	536.984	
31 - 90	-	11.295	183	-	11.478	
91 +	-	-	55.839	-	55.839	
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>53.689.694</b>	<b>24.999</b>	<b>68.154</b>	-	<b>53.782.847</b>	
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(450.120)	(312)	(52.273)	-	(502.705)	
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>53.239.574</b>	<b>24.687</b>	<b>15.881</b>	-	<b>53.280.142</b>	

### Garantías y otras mejoras de crédito

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

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

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

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

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

A continuación, se exponen los saldos contables y valores de garantías recibidas al 30 de septiembre de 2024:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

<b>Créditos deteriorados</b>	<b>Exposición bruta</b>	<b>Previsión por riesgo de incobrabilidad</b>	<b>Valor de libros</b>	<b>Valor razonable de la garantía</b>
Adelantos	34.193	23.658	10.535	-
Documentos	938	750	188	-
Hipotecarios	2.284.971	2.267.201	17.770	4.783.285
Personales	1.150.482	559.879	590.603	-
Tarjetas de Crédito	1.938.269	956.302	981.967	-
Arrendamientos Financieros	5.053	505	4.548	5.053
Call a empresas	238.724	55.846	182.878	-
Otros	596.127	352.787	243.340	8.600
<b>Total de créditos deteriorados</b>	<b>6.248.757</b>	<b>4.216.928</b>	<b>2.031.829</b>	<b>4.796.938</b>

### Previsión por riesgo de crédito

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

Cambios en la exposición dentro de cada Etapa:

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

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

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

A continuación, se exponen las variaciones observadas en las previsiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2023</b>	<b>1.316.754</b>	<b>1.306.763</b>	<b>1.900.149</b>	<b>86.805</b>	<b>4.610.471</b>
Ajuste por inflación	1.337.571	1.327.422	1.930.189	88.177	4.683.359
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	772.625	215.147	373.120	22.793	1.383.685
Cambios en PDs/LGDs/EADs	454.309	(2.014.241)	(954.352)	22.631	(2.491.653)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	118.868	456.430	884.702	6.156	1.466.156
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	954.904	-	-	954.904
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	824.915	-	824.915
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(715.106)	-	-	-	(715.106)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(396.016)	-	-	-	(396.016)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	220.509	-	220.509
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(557)	-	-	(557)
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>1.572.251</b>	<b>939.105</b>	<b>3.279.083</b>	<b>139.757</b>	<b>5.930.196</b>
<b>Bajas contables</b>	<b>(179.443)</b>	<b>(385.077)</b>	<b>(1.418.796)</b>	<b>(69.023)</b>	<b>(2.052.339)</b>
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2024</b>	<b>2.709.562</b>	<b>1.860.791</b>	<b>3.760.436</b>	<b>157.539</b>	<b>8.488.328</b>

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2023</b>	<b>1.052.202</b>	<b>3</b>	<b>384.137</b>	<b>-</b>	<b>1.436.342</b>
Ajuste por inflación	1.068.837	3	390.210	-	1.459.050
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	524.670	1.277	10	-	525.957
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(150.375)	60.967	(527.835)	-	(617.243)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	(43.558)	(2.600)	(71)	-	(46.229)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	63.334	-	-	63.334
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	71	-	71
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(86.997)	-	-	-	(86.997)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	158	-	158
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>1.312.577</b>	<b>122.981</b>	<b>(137.457)</b>	<b>-</b>	<b>1.298.101</b>
<b>Bajas contables</b>	<b>(7.521)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.521)</b>
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2024</b>	<b>2.357.258</b>	<b>122.984</b>	<b>246.680</b>	<b>-</b>	<b>2.726.922</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2023</b>	<b>185.306</b>	<b>227</b>	<b>41.714</b>	<b>-</b>	<b>227.247</b>
Ajuste por inflación	188.233	231	42.373	-	230.837
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	823.708	24.629	25.600	-	873.937
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(730.720)	(24.503)	(62.636)	-	(817.859)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	(16.283)	(9)	(24)	-	(16.316)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	(18)	-	-	(18)
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	2.996	-	2.996
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(73)	-	-	-	(73)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(51)	-	-	-	(51)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	2.250	-	2.250
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(245)	-	-	(245)
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>264.814</b>	<b>85</b>	<b>10.559</b>	<b>-</b>	<b>275.458</b>
<b>Bajas contables</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2024</b>	<b>450.120</b>	<b>312</b>	<b>52.273</b>	<b>-</b>	<b>502.705</b>

### Exposición al riesgo crediticio

La exposición al riesgo crediticio, medidos de acuerdo con NIIF 9 BCRA (modelo de pérdidas esperadas, con la excepción de activos financieros del sector público no financiero) al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se proporciona a continuación:

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>226.189.154</b>	<b>5.212.857</b>	<b>2.244.810</b>	<b>368.999</b>	<b>234.015.820</b>
Ajuste por inflación	229.765.072	5.295.269	2.280.299	374.833	237.715.473
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	87.096.033	1.606.320	653.794	76.765	89.432.912
Cambios sin transferencias entre stages	245.290.029	(4.926.416)	(1.959.406)	(242.003)	238.162.204
Diferencia de cotización y otros movimientos	53.598.535	2.043.158	1.826.653	51.644	57.519.990
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	6.826.869	-	-	6.826.869
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	880.651	-	880.651
Desde Etapa 2 a Etapa 1	5.066.856	-	-	-	5.066.856
Desde Etapa 3 a Etapa 1	237.982	-	-	-	237.982
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	459.017	-	459.017
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(471)	-	-	(471)
Reembolsos y bajas contables	(179.443)	(385.077)	(1.418.796)	(69.023)	(2.052.339)
<b>Saldos al 30/09/2024</b>	<b>847.064.218</b>	<b>15.672.509</b>	<b>4.967.022</b>	<b>561.215</b>	<b>868.264.964</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>85.780.834</b>	<b>181</b>	<b>2.003.288</b>	-	<b>87.784.303</b>
Ajuste por inflación	87.136.979	184	2.034.959	-	89.172.122
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	86.623.054	3.854.525	165.933	-	90.643.512
Cambios sin transferencias entre stages	556.918.176	6.324.341	(1.583.418)	-	561.659.099
Diferencia de cotización y otros movimientos	(2.805.644)	434.873	(1.968.834)	-	(4.339.605)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	(2.776.175)	-	-	(2.776.175)
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	156	-	156
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(11)	-	-	-	(11)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	199.101	-	-	-	199.101
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	282	-	282
Reembolsos y Bajas contables	(7.521)	-	-	-	(7.521)
<b>Saldos al 30/09/2024</b>	<b>813.844.968</b>	<b>7.837.929</b>	<b>652.366</b>	-	<b>822.335.263</b>

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>17.717.460</b>	<b>21.611</b>	<b>53.410</b>	-	<b>17.792.481</b>
Ajuste por inflación	17.997.563	21.953	54.254	-	18.073.770
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	42.847.217	7.396	6.784	-	42.861.397
Cambios sin transferencias entre stages	(13.090.588)	(23.826)	(45.129)	-	(13.159.543)
Diferencia de cotización y otros movimientos	(11.777.861)	(1.750)	923	-	(11.778.688)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	(583)	-	-	(583)
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	(4.144)	-	(4.144)
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(3.994)	-	-	-	(3.994)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(103)	-	-	-	(103)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	2.056	-	2.056
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	198	-	-	198
<b>Saldos al 30/09/2024</b>	<b>53.689.694</b>	<b>24.999</b>	<b>68.154</b>	-	<b>53.782.847</b>

### Política de baja en balance (fallidos)

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

El Grupo puede dar de baja en balance los activos financieros que aún están sujetos a actividades de ejecución. Los montos contractuales pendientes de cobro de dichos activos dados de baja durante el período finalizado el 30 de

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

septiembre de 2024 ascienden a 2.059.860. El Grupo busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad, pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total.

	<b>30/09/2024</b>
<b>Saldo inicial (Nota 26)</b>	<b>109.490.769</b>
Altas por desactivaciones del período	2.059.860
Bajas por cobros	(648.810)
Baja por incorporación al activo	(24.999)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	(49.938.337)
<b>Saldo final (Nota 26)</b>	<b>60.938.483</b>

## 9. PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES

A partir del 1 de enero de 2020, el Grupo comenzó a aplicar las disposiciones en materia de deterioro de activos financieros, contenidas en el punto 5.5 de la NIIF 9, con la excepción de los instrumentos de deuda del Sector Público no Financiero, los cuales fueron excluidos transitoriamente del alcance de dichas disposiciones. Asimismo, el BCRA mediante la Comunicación "A" 7928 permitió ejercer la opción de no aplicar el punto 5.5 de la NIIF 9 hasta el 1 de enero de 2025, para las Entidades Financieras del Grupo "C" que no sean sucursales o subsidiarias de bancos del exterior calificados como sistémicamente importantes, tal como es el caso de la sociedad controlada BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., por lo tanto las provisiones por incobrabilidad de BACS se determinan en función a las normas contables del BCRA.

Mediante nota de fecha 28 de diciembre de 2021 en primera instancia, luego el 21 de diciembre de 2022 y por último mediante nota de fecha 4 de enero de 2024, BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., informó al BCRA que hace uso de opción irrevocable de aplicar el modelo de deterioro a partir del 1 de enero de 2025.

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Los saldos de préstamos y otras financiaciones corresponden a:

	30/09/2024	31/12/2023
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>910.120</b>	<b>255</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>34.066.543</b>	<b>7.573.665</b>
Interfinancieros - call otorgados	3.000.000	-
Otras financiaciones a entidades financieras locales	31.459.945	7.996.452
Intereses. ajustes y diferencias de cotización devengadas a cobrar	(393.402)	(422.787)
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>408.177.807</b>	<b>280.279.572</b>
Adelantos	31.082.854	6.020.512
Documentos	23.007.609	24.026.808
Hipotecarios	89.707.123	73.587.922
Prendarios	214.192	31.000
Personales	24.746.265	15.687.770
Tarjetas de crédito	112.179.991	100.487.043
Arrendamientos financieros	1.188.556	2.951.623
Préstamos al personal	6.017.560	3.064.530
Cobros no aplicados	(23.892)	(19.005)
Otros	125.154.806	64.161.013
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	5.179.598	6.197.124
Intereses documentados	(1.935.209)	(5.099.058)
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(8.341.646)	(10.817.710)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)</b>	<b>443.154.470</b>	<b>287.853.492</b>

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

Mediante la Comunicación "A" 7140 de fecha 15 de octubre de 2020, el BCRA estableció una línea de financiamiento para la inversión productiva de micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs) destinada a proyectos de inversión para la adquisición de bienes de capital y/o a la construcción de instalaciones necesarias para la producción de bienes y/o servicios y la comercialización de bienes y/o servicios, a la financiación de capital de trabajo, al descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos y a otras financiaciones elegibles especiales admitidas por la normativa aplicable. Las financiaciones deben ser otorgadas en el marco de los cupos vigentes para los ejercicios 2022, 2023 y 2024 cuyas condiciones se detallan a continuación:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

<b>Cupo</b>	<b>Monto a destinar</b>	<b>Cómputo de aplicaciones</b>
<b>Cupo 2022/2023</b>	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2022	Entre el 1/10/2022 y el 31/03/2023
<b>Cupo 2023</b>	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de marzo de 2023	Entre el 1/04/2023 y el 30/09/2023
<b>Cupo 2023/2024</b>	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2023	Entre el 1/10/2023 y el 31/03/2024
<b>Moneda</b>	Pesos	
<b>Plazo mínimo</b>	Las financiaciones debían tener, al momento del desembolso, un plazo promedio igual o superior a 24 meses, sin que el plazo total sea inferior a 36 meses. Las operaciones destinadas a financiación de capital de trabajo, descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos no tenían plazo mínimo;	
<b>Tasa de interés máxima</b>	La tasa de interés era de hasta el 112% nominal anual fija para el destino de proyectos de inversión y hasta el 124% nominal anual fija para los otros destinos.	

Al 31 de marzo de 2023 y al 30 de septiembre de 2023 la Entidad dio cumplimiento al cupo 2022/2023 y al cupo 2023, respectivamente.

En el marco de esta normativa el monto total a desembolsar por parte del Banco en relación al Cupo 2023-2024 (desde 1 de octubre de 2023 hasta el 31 de marzo de 2024) ascendió a 35.098.270 según Comunicación "B" 12792. Al 31 de marzo de 2024, el total desembolsado por el Banco bajo el Cupo 2023-2024 ascendió a 52.035.745 y el promedio simple de los saldos diarios de las financiaciones vigentes entre el 1 de octubre de 2023 y el 31 de marzo de 2024 ascendió a 20.150.373. Dado que la Entidad no ha alcanzado el requerimiento establecido para el Cupo 2023-2024, procedió a efectuar un incremento en la exigencia conforme el punto 11.1.7 del texto ordenado (ver Nota 30.5).

Mediante la Comunicación "A" 7983 de fecha 21 de marzo de 2024, el BCRA habilitó el Cupo MiPyME Mínimo. Se trata de un esquema simplificado de incentivo para fomentar la asistencia crediticia basado en la disminución de encajes con vigencia desde el 1° de abril. Como financiaciones elegibles, se distinguen tres grupos: Financiación de proyectos de inversión, Capital de trabajo y descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos y Especiales. Las financiaciones comprendidas deberán ser otorgadas a clientes MiPyME conforme a la definición vigente bajo las siguientes condiciones:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

<b>Cupo</b>	<b>Monto a destinar</b>	<b>Cómputo de aplicaciones</b>
<b>Cupo MiPyME Mínimo</b>	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos del trimestre anterior.	Trimestre abril 2024 - junio 2024 Trimestre julio 2024 - septiembre 2024 Trimestre octubre 2024 - diciembre 2024 Trimestre enero 2025 - marzo 2025
<b>Moneda</b>	Pesos	
<b>Plazo mínimo</b>	Las financiaci3nes deben tener, al momento del desembolso, un plazo promedio igual o superior a 24 meses. Las operaciones destinadas a financiaci3n de capital de trabajo, descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos no tendr3n plazo m3nimo;	
<b>Tasa de inter3s m3xima</b>	La tasa que libremente se convenga entre las partes.	

Al 30 de septiembre de 2024 la Entidad no dio cumplimiento al Cupo MiPyME M3nimo y por lo tanto no comput3 la disminuci3n de la exigencia de efectivo m3nimo en pesos prevista en el punto 1.5.1. del texto ordenado.

#### 10. OTROS T3TULOS DE DEUDA

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Medidos a costo amortizado	<b>300.704.234</b>	<b>70.746.346</b>
T3tulos P3blicos (Anexos B y C)	278.450.581	43.034.160
Obligaciones negociables	14.947.432	21.945.581
T3tulos de deuda de fideicomisos financieros	7.460.629	4.759.123
Otros	1.394.708	1.522.739
Previsiones (Anexo R)	(1.549.116)	(515.257)
<b>Total otros t3tulos de deuda (Anexos B y C)</b>	<b>300.704.234</b>	<b>70.746.346</b>

Firmado a los efectos de su  
identificaci3n con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora P3blica (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

**11. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**
**11.1. Otros activos financieros**

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	7.976.095	18.907.956
Deudores por operaciones a liquidar	313.132.875	42.419.195
Deudores varios		
Fondos a compensar	24.804	1.392.354
Previsión otros créditos diversos (Anexo R)	(377.164)	(223.182)
Otros	23.820.363	9.593.883
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>344.576.973</b>	<b>72.090.206</b>

**11.2. Otros pasivos financieros**

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Consumos tarjetas de crédito	37.706.730	31.088.570
Acreedores por operaciones a liquidar	163.008.443	32.055.532
Títulos de deuda asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja	12.724.540	27.669.327
Arrendamientos financieros (Nota 12.1)	2.135.433	2.416.475
Obligaciones sujetas a efectivo mínimo	1.141.142	2.101.667
Otros	5.379.241	4.403.645
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>222.095.529</b>	<b>99.735.216</b>

**TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS**

El Grupo ha realizado transferencias de activos financieros que se describen en la Nota 8.2. En la adopción inicial de NIIF, los criterios de baja contable de activos financieros de la NIIF 9 se aplicaron de manera prospectiva para transacciones ocurridas con posterioridad a la fecha de transición a NIIF (1° de enero de 2017).

A continuación, se detallan las transferencias de activos financieros a fideicomisos financieros al 30 de septiembre de 2024 que no cumplen con los requisitos para su baja y, en consecuencia, el Grupo sigue reconociendo el activo transferido y un pasivo financiero por la contraprestación recibida:

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

## 12. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS

### 12.1. Propiedad y equipo

Los movimientos en propiedad y equipo para el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 fueron los siguientes:

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Deterio-ro	Depreciación			Valor residual	
					Acumulada al inicio del ejercicio	Bajas	Del período	Al 30/09/2024	Al 31/12/2023
- Inmuebles	82.941.228	657.059	-	689.468	(10.938.732)	-	(1.299.339)	72.049.684	72.002.496
- Mobiliario e Instalaciones	19.276.701	329.614	(230)	-	(17.040.559)	230	(549.935)	2.015.821	2.236.142
- Máquinas y equipos	90.202.367	1.396.465	(2.489)	-	(87.570.633)	1.196	(1.277.079)	2.749.827	2.631.734
- Vehículos	42.388	-	-	-	(42.388)	-	-	-	-
- Diversos	2.909.375	24.359	(39)	-	(2.656.394)	39	(56.870)	220.470	252.981
- Derecho de uso de muebles arrendados	1.752.556	-	-	-	(1.752.556)	-	-	-	-
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	14.897.754	1.619.725	(599.490)	-	(12.451.989)	447.116	(1.697.117)	2.215.999	2.445.765
- Obras en curso	1.116.743	-	(1.116.743)	-	-	-	-	-	1.116.743
<b>Total propiedad y equipo</b>	<b>213.139.112</b>	<b>4.027.222</b>	<b>(1.718.991)</b>	<b>689.468</b>	<b>(132.453.251)</b>	<b>448.581</b>	<b>(4.880.340)</b>	<b>79.251.801</b>	<b>80.685.861</b>

### Información adicional

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

### Derecho de uso por arrendamientos

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

*Derechos de uso:*

<b>Muebles</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	1.752.556	1.752.556
Depreciación acumulada	(1.752.556)	(1.752.556)
	-	-

<b>Inmuebles</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	14.897.754	15.434.805
Altas del período/ejercicio	1.619.725	2.459.637
Bajas del período/ejercicio	(599.490)	(2.996.688)
Depreciación acumulada	(13.701.990)	(12.451.989)
	<b>2.215.999</b>	<b>2.445.765</b>

*Pasivo a pagar por arrendamientos:*

<b>Inmuebles</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Hasta un año	1.307.213	1.876.599
Entre uno y cinco años	828.220	539.876
	<b>2.135.433</b>	<b>2.416.475</b>

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>
Depreciación de derechos de uso	1.697.117	2.085.080
Intereses sobre pasivos por arrendamientos (Nota 22)	1.933.161	1.591.202
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	436.546	311.546

## 12.2. Activos intangibles

Los cambios en activos intangibles, que incluyen gastos de desarrollo de sistemas propios, para el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 fueron los siguientes:

	<b>30/09/2024</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>4.523.771</b>
Incrementos por desarrollo	1.161.793
Cargo por amortización (1)	(860.310)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>4.825.254</b>
Costo	46.544.268
Amortización acumulada	(41.719.014)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>4.825.254</b>

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

### Información adicional

	<b>Activos intangibles</b>
Vida útil definida (en años)	5 años
Método de amortización	Lineal

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

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

### 12.3. Otros activos no financieros

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

Otros activos no financieros	30/09/2024	31/12/2023
Propiedades de inversión	11.763.410	12.539.383
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	3.887.843	2.604.039
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos (Nota 27)	1.244.721	1.155.070
Otros anticipos	2.483.259	3.326.930
Otros bienes diversos	558.019	562.425
<b>Total</b>	<b>19.937.252</b>	<b>20.187.847</b>

#### Propiedades de inversión

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

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

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

Principales variables de cálculo, no observables	Interrelación entre las principales variables y el valor razonable	AMBA	Provincias de Buenos Aires y La Pampa	Resto del país
Precio por metro cuadrado (en miles de pesos)	A mayor precio por metro cuadrado, mayor valor razonable	Entre 753 y 1.217	Entre 830 y 1.470	Entre 1.202 y 2.545
Antigüedad	A mayor antigüedad, menor valor razonable.	Entre 45 y 63 años	Entre 44 y 99 años	Entre 33 y 103 años
Estado de conservación	A mejor estado de conservación mayor valor razonable	Bueno	Entre regular y bueno	Entre bueno y muy bueno

Los movimientos de las propiedades de inversión para el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 fueron los siguientes:

	30/09/2024
	Inmuebles alquilados
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	12.539.383
Pérdida neta por medición a valor razonable (Nota 22)	(775.973)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>11.763.410</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

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

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

	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>
Ingresos derivados de rentas	98.182	237.581
Gastos directos de operación de propiedades	(4.790)	(3.290)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2024 y 2023 asciende a una ganancia de 93.392 y 234.291, respectivamente, y se reconocen en los rubros "Otros ingresos operativos", "Gastos de administración" y "Otros gastos operativos" en el estado de resultados.

#### 12.4. Otros pasivos no financieros

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Acreedores varios	12.718.394	13.650.001
Remuneraciones y cargas sociales por pagar	23.395.508	26.608.229
Otros impuestos a pagar	4.746.050	8.419.955
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar (Nota 27)	2.241.899	8.401.158
Retenciones y percepciones a pagar	4.843.372	6.176.950
Beneficios al personal a pagar	2.510.603	2.620.552
Programa de fidelización de clientes	310.270	95.574
Beneficios por Terminación a pagar	5.164.686	1.688.679
Dividendos a pagar	14.063.456	1.238
<b>Total otros pasivos no financieros</b>	<b>69.994.238</b>	<b>67.662.336</b>

#### 13. PASIVOS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS

Los saldos de pasivos valuados a valor razonable con cambio en resultados corresponden a:

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en pesos	22.634.450	1.418.247
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en moneda extranjera	19.032.755	54.278.657
<b>Total pasivos valuados a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>41.667.205</b>	<b>55.696.904</b>

#### 14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La composición del rubro activos y pasivos por impuesto a las ganancias corriente, es la siguiente:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

	30/09/2024			31/12/2023		
	BH	BHNI	BACS	BH	BHNI	BACS
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	329.902	-	-	666.827	-	-
Provisión impuesto a las ganancias	(17.010.488)	(2.685.678)	-	(3.225.444)	(3.239.550)	(1.799.539)
Anticipos por impuesto a las ganancias	1.095.746	-	-	1.023.339	-	5.876
<b>Pasivo por impuestos a las ganancias corriente</b>	<b>(15.584.840)</b>	<b>(2.685.678)</b>	<b>-</b>	<b>(1.535.278)</b>	<b>(3.239.550)</b>	<b>(1.793.663)</b>

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

Ejercicio	Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta	
	Impuesto determinado	Ejercicio fiscal de prescripción
2015	41	Vto DDJJ 2026
2016	81.835	Vto DDJJ 2027
2017	106.128	Vto DDJJ 2028
2018	138.099	Vto DDJJ 2029
2019	3.799	Vto DDJJ 2030
	<b>329.902</b>	

La composición del cargo por impuesto a las ganancias, es la siguiente:

	30/09/2024	30/09/2023
Impuesto a las ganancias corriente – Cargo	(13.436.905)	(7.136.520)
Impuesto a las ganancias - método diferido – Cargo	(18.714.566)	(11.531.975)
<b>Total cargo por impuesto a las ganancias</b>	<b>(32.151.471)</b>	<b>(18.668.495)</b>

#### **Activos / (Pasivos) por impuesto a las ganancias diferido**

En los estados financieros consolidados, el activo por impuesto (corriente y diferido) de una entidad del Grupo no se compensará con el pasivo por impuesto (corriente y diferido) de otra entidad del Grupo, porque corresponden a impuestos a las ganancias que recaen sobre sujetos fiscales diferentes y además no tienen legalmente frente a la autoridad fiscal el derecho de pagar o recibir una sola cantidad que cancele la situación neta. Considerando lo mencionado, a continuación se detallan los saldos de activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos expuestos en el Estado Consolidado de Situación Financiera:

	30/09/2024	31/12/2023
Activo por impuesto a las ganancias diferido	670.896	456.621
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	(42.272.961)	(23.344.120)

#### **Pasivo por impuesto a las ganancias diferido**

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

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

Activo / (pasivo) neto por impuesto diferido	Saldo al 31/12/2023	Cargo imputado en resultados	Saldo al 30/09/2024
Previsión deudores incobrables	1.240.237	844.220	2.084.457
Propiedad y equipos, Propiedades de inversión y mantenidos para la venta	(32.258.827)	682.038	(31.576.789)
Valuación moneda extranjera	(238.339)	(20.101)	(258.440)
Provisiones	2.722.647	2.072.081	4.794.728
Valuación instrumentos financieros	4.745.369	(11.355.706)	(6.610.337)
Inversiones en negocios conjuntos	-	(11.378.843)	(11.378.843)
Ajuste por inflación impositivo	1.210.008	(906.968)	303.040
Quebrantos impositivos	142.229	1.015.397	1.157.626
Otros	(450.823)	333.316	(117.507)
<b>Total del pasivo neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>(22.887.499)</b>	<b>(18.714.566)</b>	<b>(41.602.065)</b>

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

Ejercicio de generación	Saldo al 30/09/2024	Ejercicio de prescripción
2021	992.064	2026
2022	165.562	2027
<b>Total</b>	<b>1.157.626</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.

#### **Ajuste por inflación impositivo y quebrantos impositivos**

La Ley 27.430 introdujo una modificación en la cual estableció que los sujetos a que se refieren los incisos a) a e) del artículo 53 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, a los fines de determinar la ganancia neta imponible, deberían deducir o incorporar al resultado impositivo del ejercicio que se liquida, el ajuste por inflación impositivo.

Dicho ajuste resultaría aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verificará un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor, acumulado en los treinta y seis (36) meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, superior al cien por ciento (100 %) - El ajuste por inflación positivo o negativo, según sea el caso, que deba calcularse, se imputaría de la siguiente manera: el primer y segundo ejercicio iniciado a partir del 1° de enero de 2019, debía 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. Posteriormente y para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021, la imputación del ajuste por inflación se realizará en su totalidad (100%), sin diferimiento alguno. En este sentido, en el presente período fiscal corresponde incluir la totalidad del ajuste por inflación calculado para este año.

Por otro lado, el artículo 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias establece un mecanismo de actualización de quebrantos impositivos generados en ejercicios anteriores que es autónomo al resto de las actualizaciones admitidas por la Ley. El Grupo ha verificado que, de no efectuarse dicha actualización, se estaría generando un impuesto confiscatorio para el ejercicio 2023, es decir que insume una parte sustancial de la renta real del contribuyente, excediendo cualquier límite razonable de imposición a la luz de la doctrina legal del fallo "Candy S.A." de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y pronunciamientos posteriores dictados en el mismo sentido.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

El Grupo considerando la jurisprudencia sobre este asunto evaluada por los asesores legales e impositivos, procedió al cálculo y registración contable de la actualización de los quebrantos impositivos hasta el 31 de diciembre de 2023.

**Tasa del impuesto a las ganancias**

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

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

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

La AFIP en su Resolución General N° 5168, estableció las escalas y alícuotas vigentes a partir del 1° de enero de 2024, como sigue:

Ganancia neta imponible acumulada		Importe a pagar	Más el %	Sobre el excedente
Mas de	A			
-	34.704	-	25%	-
34.704	347.035	8.676	30%	34.704
347.035	en adelante	102.375	35%	347.035

Las escalas y alícuotas vigentes a partir del 1° de enero de 2023, fueron las siguientes:

Ganancia neta imponible acumulada		Importe a pagar	Más el %	Sobre el excedente
Mas de	A			
-	14.301	-	25%	-
14.301	143.012	3.575	30%	14.301
143.012	en adelante	42.189	35%	143.012

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

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

Como consecuencia de la modificación mencionada, al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dichas fechas, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera esté en vigencia cuando las diferencias temporarias vayan a revertirse.

**15. OBLIGACIONES NEGOCIABLES EMITIDAS**

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

	Valor emitido (En miles)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual	30/09/2024	31/12/2023
<b>Banco Hipotecario S.A. (1)</b>						
Clase IV	US\$78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	31.584.774	51.350.045
Clase VI	US\$15.948	04/05/22	04/05/24	0,00%	-	25.896.900
<b>TOTAL</b>					<b>31.584.774</b>	<b>77.246.945</b>

(1) La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 23 de mayo de 2008, aprobó la creación de un nuevo Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables, no convertibles en acciones, con o sin garantías, por hasta el importe de US\$ 2.000.000.000 o su equivalente en pesos, el cual posteriormente fue modificado, prorrogado y ampliado en diversas oportunidades por posteriores Asambleas Generales de Accionistas y Resoluciones del Directorio. El monto vigente autorizado a emitir bajo el Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables es de hasta US\$ 100.000.000 o su equivalente en otras monedas.

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

## 16. PROVISIONES

El Grupo reconoce las siguientes provisiones:

- Para juicios laborales, civiles y comerciales: se determinan en base a los informes de los abogados acerca del estado de los juicios y la estimación efectuada sobre las posibilidades de quebrantos a afrontar por el Grupo, así como en la experiencia pasada respecto a este tipo de juicios.
- Para riesgos diversos: se constituyen para afrontar situaciones contingentes que podrían originar obligaciones para el Grupo. En la estimación de los montos se considera la probabilidad de su concreción tomando en cuenta la opinión de los asesores legales y profesionales del Grupo. Estas incluyen posibles reclamos de organismos fiscales por diversos impuestos, posibles sanciones administrativas de los organismos de control, entre otras.
- En Nota 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, existe una probabilidad menor al 50% de que los montos de las provisiones al 30 de septiembre de 2024 deban erogarse en los próximos 12 meses.

Los movimientos de provisiones del período finalizado el 30 de septiembre de 2024 fueron los siguientes:

Provisiones	Saldos al 31/12/2023	Aumentos (2)	Disminuciones		Resultado Monetario generado por provisiones	Saldos al 30/09/2024
			Desafec- taciones	Aplica- ciones		
Otros (1)	6.200.337	8.054.485	(855.642)	(887.526)	(3.124.482)	9.387.172
<b>Total</b>	<b>6.200.337</b>	<b>8.054.485</b>	<b>(855.642)</b>	<b>(887.526)</b>	<b>(3.124.482)</b>	<b>9.387.172</b>

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

(2) Incluidos en el “Estado de Resultados” dentro de “Otros gastos operativos - Cargo por otras provisiones”, Nota 22.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

## 17. CAPITAL SOCIAL

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

Clase	Acciones	Valor Nominal	Capital Social
A	664.376.845	1	664.376.845
C	75.000.000	1	75.000.000
D	760.623.155	1	760.623.155
	<u>1.500.000.000</u>		<u>1.500.000.000</u>

- Clase A: otorgan 1 voto por acción. Se trata de las acciones retenidas por el Estado nacional en el proceso de privatización, posteriormente transferidas al Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional;
- Clase C: otorgan 1 voto por acción. Estas acciones no podrán representar más del 5 % del capital social y serán de libre transferencia. Mientras las acciones Clase C representen más de un 3 % del capital del Banco, la asamblea de accionistas de la clase C tiene derecho a elegir un integrante del órgano de administración del Banco;
- Clase D: mientras que las acciones clase A representen más del 42 % del capital social, las acciones clase D otorgan 3 votos por acción. Cada persona física o jurídica que pertenezca a un mismo Grupo económico no podrá ser propietaria de más del cinco por ciento (5 %) del capital social. Cuando las acciones de la clase D representen por lo menos el 25 % del capital de la sociedad, su asamblea tiene derecho a elegir la mayoría de los integrantes del órgano de administración de la sociedad.

### *Programa de Propiedad Participada*

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

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

Con fecha 22 de febrero de 2023 Banco de la Nación Argentina informó la cancelación del saldo total de la deuda que el Programa mencionado mantenía con el Estado Nacional, como asimismo el levantamiento de la prenda que pesaba sobre las cincuenta y siete millones nueve mil doscientas setenta y nueve (57.009.279) Acciones Clase "B". Por su parte, la Asamblea Especial de Accionistas Clase "B" del Programa de Propiedad Participada celebrada el 1 de diciembre de 2022 resolvió la desafectación del Programa de Propiedad Participada del cien por ciento (100%) de las Acciones Clase "B" que integraban dicho Programa y la caducidad y disolución del Convenio de Sindicación de Acciones suscripto por cada accionista al momento de constituirse dicho Programa. En virtud de ello y de lo dispuesto en el Artículo 6°, inciso b) apartado iv) del Estatuto Social, se solicitó a la Comisión Nacional de Valores la transferencia de oferta pública por conversión de 57.009.279 acciones ordinarias, escriturales, Clase B de 1 voto por acción y valor nominal \$ 1, a acciones ordinarias escriturales Clase D de 3 votos por acción y valor nominal \$ 1, la cual fue notificada el 5 de abril de 2023. En función de ello, Banco de la Nación Argentina procedió a la entrega de dichas acciones a cada uno de los beneficiarios del Programa.

#### *Acciones propias a entregar*

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

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

Ingresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	39.591	1.598.036	651.201	2.095.663
Intereses por préstamos al sector financiero	126.565	184.678	254.233	476.957
Intereses por adelantos	1.589.784	2.639.463	6.573.827	8.324.000
Intereses por documentos	4.583.532	4.955.349	14.394.076	15.830.297
Intereses por préstamos hipotecarios	1.734.721	1.947.671	4.771.023	6.067.911
Intereses por préstamos personales	4.772.548	6.127.466	10.719.294	19.385.978
Intereses por préstamos prendarios	4.059	8.108	7.477	34.550
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	9.622.807	15.841.702	30.701.618	45.791.306
Intereses por arrendamientos financieros	88.874	833.128	586.742	2.851.704
Intereses por otros préstamos	3.227.079	6.582.281	11.036.480	18.516.665
Intereses por títulos públicos y privados	(45.126.692)	21.763.708	15.034.829	53.311.103
Ingresos por ajustes	90.218.828	20.095.784	156.341.743	57.052.998
Intereses por pases activos	9.210.975	256.937.595	614.792.981	560.122.710
Otros	-	323	-	33.774
<b>Total</b>	<b>80.092.671</b>	<b>339.515.292</b>	<b>865.865.524</b>	<b>789.895.616</b>

Ingresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Comisiones por tarjetas	5.622.481	9.850.743	18.247.264	30.156.535
Comisiones vinculadas con obligaciones	4.598.634	4.983.902	13.251.760	13.164.183
Comisiones vinculadas con créditos	61.938	33.984	225.289	282.055
Otras comisiones	1.268.472	727.269	2.857.417	2.200.747
<b>Total</b>	<b>11.551.525</b>	<b>15.595.898</b>	<b>34.581.730</b>	<b>45.803.520</b>

### 19. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Egresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(70.259.094)	(231.906.386)	(444.353.663)	(534.141.967)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(49.542)	(100.986)	(157.194)	(256.315)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(60.870.419)	(173.849.532)	(304.147.479)	(383.497.006)
Intereses por préstamos interfinancieros	55.056	(29.221)	(32.931)	(45.324)
Intereses por obligaciones negociables y títulos de deuda	(2.232.180)	(2.285.555)	(10.684.503)	(9.863.388)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(1.808.552)	(1.866.751)	(13.807.159)	(9.473.104)
Otros	(129.769)	(339.853)	(446.542)	(498.237)
<b>Total</b>	<b>(135.294.500)</b>	<b>(410.378.284)</b>	<b>(773.629.471)</b>	<b>(937.775.341)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Egresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Comisiones relacionadas con prestamos	(755.846)	(483.471)	(1.660.377)	(1.352.730)
Comisiones por colocación de títulos	(441.035)	(326.376)	(1.051.891)	(1.168.441)
Otros	(103.686)	(221.651)	(323.584)	(357.214)
<b>Total</b>	<b>(1.300.567)</b>	<b>(1.031.498)</b>	<b>(3.035.852)</b>	<b>(2.878.385)</b>

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

Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Resultado por títulos públicos	146.643.604	198.073.046	344.359.581	472.781.344
Resultados por fideicomisos financieros	1.315.657	102.838	1.900.410	414.639
Resultado por otros títulos privados	11.938.009	25.207.019	27.767.635	55.751.321
Resultado por otros títulos	1.443.554	16.532	1.550.577	(112.666)
<b>Total</b>	<b>161.340.824</b>	<b>223.399.435</b>	<b>375.578.203</b>	<b>528.834.638</b>

**21. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA**

Originado en:	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Operaciones netas en dólares	(1.027.909)	(15.456.824)	(6.468.809)	(11.813.612)
Instrumentos derivados	(1.195.142)	(3.178.781)	(4.060.907)	(10.696.736)
Operaciones netas en euros	(34.754)	243.629	47.514	568.590
<b>Diferencia de cotización de moneda extranjera</b>	<b>(2.257.805)</b>	<b>(18.391.976)</b>	<b>(10.482.202)</b>	<b>(21.941.758)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

## 22. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Servicios relacionados con préstamos	2.567.935	2.625.205	7.435.857	7.369.751
Primas e ingresos de la actividad aseguradora	10.984.320	12.739.363	30.998.435	41.947.642
Comisiones por operaciones pasivas	844.788	1.070.078	2.195.976	3.125.334
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	2.024.202	3.806.015	5.936.397	10.506.341
Intereses punitivos	190.240	273.681	596.449	738.807
Créditos recuperados	151.240	439.876	501.497	1.653.657
Previsiones desafectadas	2.095.548	128.512	3.306.444	1.539.961
Alquileres	190.083	72.066	765.496	249.653
Resultado por medición a VR de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	(368.341)	-	5.353.618
Resultado en valuación de propiedad y equipo	689.468	2.534.084	689.468	2.534.084
Ajustes e intereses por créditos diversos	370.027	412.926	1.150.332	1.253.972
Otros ingresos	(179.166)	138.242	787.707	518.682
<b>Total</b>	<b>19.928.685</b>	<b>23.871.707</b>	<b>54.364.058</b>	<b>76.791.502</b>

Otros gastos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Impuesto a los ingresos brutos	(6.902.238)	(21.977.594)	(48.862.817)	(50.876.711)
Servicios relacionados con préstamos	(6.536.481)	(6.501.606)	(19.803.233)	(19.594.778)
Servicios relacionados con depósitos	(2.090.542)	(1.547.759)	(5.385.065)	(5.187.064)
Otros impuestos	(1.187.132)	(1.491.686)	(3.466.474)	(4.191.936)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(640.322)	(436.162)	(1.814.390)	(1.121.485)
Bonificaciones de préstamos	(207.367)	(321.698)	(581.366)	(949.052)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos (Nota 30.1)	(810.480)	(743.013)	(2.315.698)	(2.125.422)
Intereses por arrendamientos financieros (Nota 12.1)	(681.861)	(394.480)	(1.933.161)	(1.591.202)
Cargo por otras provisiones (1)	(7.488.524)	(1.484.109)	(15.898.301)	(5.164.833)
Donaciones	(228.349)	(222.391)	(685.589)	(708.806)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión (2)	(466.093)	188.741	(775.973)	(471.845)
Otros egresos	(778.788)	(1.231.502)	(4.490.933)	(2.943.885)
<b>Total</b>	<b>(28.018.177)</b>	<b>(36.163.259)</b>	<b>(106.013.000)</b>	<b>(94.927.019)</b>

(1) Incluye 8.753.506 de cargo por otras provisiones y 7.144.795 de cargo por beneficios por terminación a pagar al 30 de septiembre de 2024. Mientras que al 30 de septiembre de 2023 incluye 2.975.028 de cargo por otras provisiones y 2.189.805 de cargo por beneficios por terminación a pagar.

(2) Nota 12.3

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

### 23. 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	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Honorarios y retribuciones por servicios	(4.252.634)	(5.735.519)	(12.198.710)	(17.077.338)
Honorarios a directores y síndicos	(1.807.017)	(2.310.744)	(5.277.565)	(6.154.741)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(991.537)	(920.409)	(2.440.884)	(2.339.928)
Impuestos y tasas	(1.934.067)	(2.065.437)	(5.559.315)	(5.651.734)
Mantenimiento y reparaciones	(1.184.875)	(1.226.772)	(3.353.462)	(3.527.065)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(993.325)	(857.078)	(2.996.507)	(2.936.298)
Seguros	(420.991)	(319.419)	(1.249.292)	(983.475)
Gastos de representación y movilidad	(294.155)	(265.782)	(858.104)	(865.112)
Útiles de oficina	(32.798)	(40.569)	(186.605)	(159.838)
Alquileres	(132.443)	(89.662)	(436.546)	(311.546)
Servicios de seguridad	(1.088.647)	(778.477)	(2.791.251)	(2.487.340)
Traslado de valores	(370.375)	(471.773)	(1.064.883)	(1.242.707)
Diversos	(364.586)	(265.850)	(1.011.361)	(880.839)
<b>Total</b>	<b>(13.867.450)</b>	<b>(15.347.491)</b>	<b>(39.424.485)</b>	<b>(44.617.961)</b>

### 24. BENEFICIOS AL PERSONAL

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

Beneficios al personal	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Remuneraciones y cargas sociales	(21.812.662)	(23.005.865)	(70.474.552)	(71.836.568)
Indemnizaciones y gratificaciones	(10.937.159)	(9.725.561)	(30.537.648)	(28.387.823)
Gastos de personal	(1.678.556)	(1.502.502)	(4.839.125)	(4.331.041)
<b>Total</b>	<b>(34.428.377)</b>	<b>(34.233.928)</b>	<b>(105.851.325)</b>	<b>(104.555.432)</b>

### 25. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

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

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta la información por segmentos pertinente:

	30/09/2024							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	1.886.161.427	410.196.441	67.289.610	180.805.702	175.029.788	100.289.447	(61.328.773)	<b>2.758.443.642</b>
Total pasivos	(1.352.677.998)	(389.923.672)	(25.567.723)	(283.496.363)	(151.095.661)	(135.477.937)	10.564.921	<b>(2.327.674.433)</b>

	31/12/2023							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	2.192.805.245	353.853.772	75.442.883	118.836.380	304.471.277	102.316.166	(92.423.059)	<b>3.055.302.664</b>
Total pasivos	(1.646.329.617)	(380.371.771)	(16.915.124)	(189.689.702)	(285.206.289)	(129.642.417)	28.118.366	<b>(2.620.036.554)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

	30/09/2024							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	40.604.480	39.910.189	3.326.323	(3.437.699)	15.480.517	(2.984.652)	(663.105)	92.236.053
Resultado neto por comisiones	(1.302.239)	33.724.818	(4.132.353)	3.255.674	(22)	-	-	31.545.878
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	316.348.765	16.333.054	14.562.720	10.500.620	17.128.735	-	704.309	375.578.203
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	-	-	(112.924)	-	-	-	-	(112.924)
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(8.331.752)	-	1.787.723	-	198.106	-	(4.136.279)	(10.482.202)
Otros ingresos operativos	4.032.444	11.545.242	30.642.007	54.320	7.314.726	1.200.528	(425.209)	54.364.058
Cargo por incobrabilidad	-	(5.933.411)	-	(1.137.178)	(162.749)	-	-	(7.233.338)
<b>Total ingreso operativo neto</b>	<b>351.351.698</b>	<b>95.579.892</b>	<b>46.073.496</b>	<b>9.235.737</b>	<b>39.959.313</b>	<b>(1.784.124)</b>	<b>(4.520.284)</b>	<b>535.895.728</b>
Otros gastos operativos	(34.075.746)	(33.062.649)	(5.821.339)	(2.852.329)	(9.278.353)	(20.946.561)	23.977	(106.013.000)
<b>Resultado por Segmento</b>	<b>317.275.952</b>	<b>62.517.243</b>	<b>40.252.157</b>	<b>6.383.408</b>	<b>30.680.960</b>	<b>(22.730.685)</b>	<b>(4.496.307)</b>	<b>429.882.728</b>
Beneficios al personal	-	-	-	-	-	-	-	(105.851.325)
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	-	(39.424.485)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	-	-	-	-	-	-	-	(5.745.057)
Resultado por la posición monetaria neta	-	-	-	-	-	-	-	(199.410.577)
Impuesto a las ganancias – cargo	-	-	-	-	-	-	-	(32.151.471)
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras – ganancia	-	-	-	-	-	-	-	(898.438)
<b>Resultado neto ganancia</b>								<b>46.401.375</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

	30/09/2023							Consolidado
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	(102.250.302)	(28.322.050)	5.929.114	(21.377.181)	2.184.672	(4.349.901)	305.923	(147.879.725)
Resultado neto por comisiones	(1.621.783)	46.548.809	(4.803.633)	2.801.682	60	-	-	42.925.135
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	385.081.959	49.358.742	34.882.468	40.243.020	19.684.745	-	(416.296)	528.834.638
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	(15.654.481)	-	(717.943)	-	-	-	-	(16.372.424)
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(36.914.831)	-	5.852.491	-	4.499.359	-	4.621.223	(21.941.758)
Otros ingresos operativos	3.356.336	16.749.163	41.947.640	104.223	6.566.432	8.336.907	(269.199)	76.791.502
Cargo por incobrabilidad	-	(6.267.068)	-	(1.170.295)	(98.367)	-	-	(7.535.730)
<b>Total ingreso operativo neto</b>	<b>231.996.898</b>	<b>78.067.596</b>	<b>83.090.137</b>	<b>20.601.449</b>	<b>32.836.901</b>	<b>3.987.006</b>	<b>4.241.651</b>	<b>454.821.638</b>
Otros gastos operativos	(30.015.963)	(34.706.452)	(7.783.068)	(3.280.715)	(10.697.533)	(8.463.979)	20.691	(94.927.019)
Resultado por Segmento	<b>201.980.935</b>	<b>43.361.144</b>	<b>75.307.069</b>	<b>17.320.734</b>	<b>22.139.368</b>	<b>(4.476.973)</b>	<b>4.262.342</b>	<b>359.894.619</b>
Beneficios al personal	-	-	-	-	-	-	-	(104.555.432)
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	-	(44.617.961)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	-	-	-	-	-	-	-	(7.038.829)
Resultado por la posición monetaria neta	-	-	-	-	-	-	-	(142.211.781)
Impuesto a las ganancias - cargo	-	-	-	-	-	-	-	(18.668.495)
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras - ganancia	-	-	-	-	-	-	-	(1.238.692)
<b>Resultado neto ganancia</b>								<b>41.563.429</b>

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. No obstante, los beneficios al personal, gastos de administración, resultados por posición monetaria y el impuesto a las ganancias son gestionados sobre base consolidada motivo por el cual no han sido alocados a un segmento operativo.

Información sobre áreas geográficas:

Todas las operaciones del Grupo se realizan dentro de Argentina.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

## 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

Partidas fuera de balance	30/09/2024	31/12/2023
Garantías recibidas	260.404.868	275.857.991
Créditos clasificados irrecuperables (Nota 8.3)	60.938.483	109.490.769
Valores en custodia	970.943.692	880.213.059
Valores al cobro	18.635.759	11.098.425
Valores por debitar	1.034.881	526.669
Valores por acreditar	4.851.358	2.312.946
Créditos acordados	642.595.280	312.813.145
Garantías otorgadas	5.462.899	8.882.209

## 27. TRANSACCIONES Y SALDOS ENTRE PARTES RELACIONADAS

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

### Principales accionistas

Los principales accionistas del Banco son:

Nombre	Clase acciones	30/09/2024		31/12/2023	
		% Votos	% Capital	% Votos	% Capital
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	A	21,99%	44,29%	21,99%	44,29%
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	C	2,48%	5,00%	2,48%	5,00%
IRSA Inversiones y Representaciones S. A. (a)	D	43,95%	29,51%	44,56%	29,92%
ANSES	D	7,35%	4,94%	7,35%	4,94%
Acciones a entregar	D	2,15%	1,45%	2,39%	1,61%
The Bank of New York ADRs (b)	D	9,03%	6,06%	9,03%	6,06%
Otros	D	13,05%	8,75%	12,20%	8,18%
		<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 (4,91%) e indirectamente a través de sus subsidiarias: Tyrus S.A. (5,00%) Ritelco S.A. (5,00%), E-Commerce Latina S.A. (5,00%), Palermo Invest S.A. (4,99%), e Inversora Bolívar S.A. (4,61%).
- (b) Corresponde a 90.905.000 ADRS (10 acciones = 1 ADR), cuyos derechos políticos ejerce el Estado Nacional.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

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

### Compensaciones al Directorio

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

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

### Compensaciones al Personal Clave de la Gerencia

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

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

Al 30 de septiembre de 2024 el personal clave de la Gerencia del Banco se encuentra integrado por un Gerente General y once Gerentes de Área.

### Contrato de Servicios Corporativos

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

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

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

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

(a) Controladas por BHN Sociedad de Inversión.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

### Servicios Legales

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

### Compraventa de activos financieros

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

### Operaciones financieras

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

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

A continuación, se detallan los saldos y las transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2024:

Parte Relacionada	ACTIVO						PASIVO
	Otros títulos de deuda	Instrumentos derivados	Instrumentos de patrimonio	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros (Nota 12.3)	Otros pasivos no financieros
IRSA (Incluye subsidiarias)	190.207	74.584	469.292	1.235.885	6.501	-	-
<b>Total accionistas</b>	<b>190.207</b>	<b>74.584</b>	<b>469.292</b>	<b>1.235.885</b>	<b>6.501</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	-	18.864
Personal clave	-	-	-	-	-	1.244.721	2.241.899
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.244.721</b>	<b>2.260.763</b>
<b>Total</b>	<b>190.207</b>	<b>74.584</b>	<b>469.292</b>	<b>1.235.885</b>	<b>6.501</b>	<b>1.244.721</b>	<b>2.260.763</b>

a) Nota 12.4

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	124.891	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>124.891</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Estudio Zang, Bergel y Viñes	-	-	12.311
Personal clave	-	8.872.303	5.277.565
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>8.872.303</b>	<b>5.289.876</b>
<b>Total</b>	<b>124.891</b>	<b>8.872.303</b>	<b>5.289.876</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

A continuación, se detallan los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023:

Parte Relacionada	ACTIVOS						PASIVOS
	Otros títulos de deuda	Instrumentos derivados	Instrumentos de patrimonio	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros (Nota 12.3)	Otros pasivos no financieros
IRSA (Incluye subsidiarias)	1.319.124	90.379	875.047	306.959	62.722	-	-
<b>Total accionistas</b>	<b>1.319.124</b>	<b>90.379</b>	<b>875.047</b>	<b>306.959</b>	<b>62.722</b>	-	-
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	-	60.029
Personal clave	-	-	-	-	-	1.155.070	8.401.158 a)
<b>Total otras</b>	-	-	-	-	-	<b>1.155.070</b>	<b>8.461.187</b>
<b>Total</b>	<b>1.319.124</b>	<b>90.379</b>	<b>875.047</b>	<b>306.959</b>	<b>62.722</b>	<b>1.155.070</b>	<b>8.461.187</b>

a) Nota 12.4

A continuación se detallan las transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2023:

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	1.419.718	-	-
<b>Total accionistas</b>	<b>1.419.718</b>	-	-
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	85.494
Personal clave	-	6.649.226	6.154.741
<b>Total otras</b>	-	<b>6.649.226</b>	<b>6.240.235</b>
<b>Total</b>	<b>1.419.718</b>	<b>6.649.226</b>	<b>6.240.235</b>

## 28. FACTORES DE RIESGOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 28 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

## 29. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

Los objetivos del Grupo 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; y
- Respalda las operaciones del Banco para evitar cualquier situación que ponga en riesgo la operatoria del Banco.

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

A partir del mes de marzo de 2020 el BCRA estableció para las entidades financieras del Grupo "A" (a la cual pertenece el Banco), que a efectos de la determinación de la Responsabilidad Patrimonial Computable, el impacto que genere la diferencia positiva entre la nueva previsión contable computada según el punto 5.5. de la NIIF 9 y la previsión "regulatoria" calculada según las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" o la contable correspondiente al

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

balance de saldos del 30 de noviembre de 2019 –la mayor de ambas– podrá computarse como capital ordinario de nivel uno.

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

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	413.457.020	383.822.780
(Conceptos deducibles)	(18.105.610)	(15.345.258)
Capital Adicional de nivel uno	546.863	473.425
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	912.486	734.716
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>396.810.759</b>	<b>369.685.663</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Riesgo de crédito	55.020.845	39.191.955
Riesgo de mercado	30.218.697	12.715.274
Riesgo operacional	37.366.742	27.776.793
<b>Exigencia básica</b>	<b>122.606.284</b>	<b>79.684.022</b>
<b>Integración</b>	<b>396.810.759</b>	<b>369.685.663</b>
<b>Exceso</b>	<b>274.204.475</b>	<b>290.001.641</b>

### 30. INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL BCRA

#### 30.1. Seguro de Garantía de los Depósitos

La Ley N° 24.485 y el Decretos N° 540/95 dispusieron la creación del Sistema de Seguro de Garantía de los Depósitos con el objeto de cubrir el riesgo de los depósitos bancarios adicionalmente al sistema de privilegios y protección previsto en la Ley de Entidades Financieras. Mediante Comunicación "A" 7661 el BCRA estableció a partir del 1° de enero de 2023 el tope de la garantía para los depósitos en pesos y/o en moneda extranjera en 6.000 (previamente era 1.500). Asimismo mediante la Comunicación "A" 7985 con vigencia a partir del 1 de abril de 2024 se incrementó el tope a 25.000.

Mediante la Comunicación "A" 6460 el BCRA estableció con vigencia a partir del 24 de febrero de 2018 la exclusión de los depósitos a la vista en los que se convengan tasas de interés superiores a las de referencia y los depósitos e inversiones a plazo que superen 1,3 veces esa tasa o la tasa de referencia más 5 puntos porcentuales (la mayor de ambas). También quedarán excluidos cuando esos límites de tasa de interés fueran desvirtuados por incentivos o retribuciones adicionales.

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

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023, el cargo por Aporte al Fondo de Garantía de los Depósitos asciende a 2.315.698 y 2.125.422 respectivamente y se incluye en el rubro "Otros gastos operativos" a cada fecha (Nota 22).

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

**30.2. Activos financieros entregados en garantía**

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

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Banco Hipotecario</b>		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	23.925.220	18.215.667
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	2.667.800	10.761.700
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con MAE y BYMA	638.384	709.917
Efectivo y depósitos como garantía de operaciones con MAE	1.100	-
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	5.376.214	5.041.513
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	12.378	7.805
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.671	3.369
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA afectados a países	402.600	-
	<b>33.025.367</b>	<b>34.739.971</b>
<b>BACS</b>		
Títulos públicos y pesos como garantía de operaciones de OCT ROFEX, MAE y BYMA	6.530.688	2.376.444
	<b>6.530.688</b>	<b>2.376.444</b>
<b>Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV</b>		
Fondos de garantía	156.368	196.182
	<b>156.368</b>	<b>196.182</b>
<b>Total</b>	<b>39.712.423</b>	<b>37.312.597</b>

**30.3. Actividades Fiduciarias**

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

a) Actuación como Fiduciario
**PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA Y FAMILIAR (Pro.Cre.Ar)**

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

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

El Fideicomiso tiene como objeto único, exclusivo e irrevocable: (i) administrar el patrimonio fideicomitado con el fin de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

y social, dando cumplimiento a los enunciados y objetivos del Decreto N° 902, (ii) la aplicación por parte del Fiduciario del producido neto de la colocación de los Valores Representativos de Deuda (VRD) y los aportes en dinero del Estado Nacional a la originación de créditos para la construcción de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el Decreto N° 902 y las líneas de crédito; y (iii) el repago de los Valores fiduciarios, de conformidad con los términos del contrato de constitución del presente Fideicomiso y la Ley de Fideicomiso.

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

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

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

Según surge del balance al 30 de septiembre de 2024, la situación patrimonial del Fideicomiso es la siguiente:

- Activo: 2.210.487.601
- Pasivo: 44.333.510
- Patrimonio Neto: 2.166.154.091

Al 30 de septiembre de 2024, la cartera activa del fideicomiso Administrativo y Financiero PRO.CRE.AR. está compuesta por 163.679 préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas familiares, únicas y permanentes, 121.120 préstamos personales y un préstamo mayorista. El monto desembolsado para la construcción a esa fecha alcanza a 1.360.314.279, 26.658.912 y 17.417.876 respectivamente. Los fondos comprometidos a desembolsar alcanzan a 28.724.254.

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

## **OTROS FIDEICOMISOS FINANCIEROS**

BACS desempeña la función de fiduciario de los fideicomisos financieros Waynimóvil III (liquidado), Waynimóvil IV (liquidado), Waynimóvil V, Waynimóvil VI, Waynimóvil VII y Fideicomiso en Garantía Kavak Argentina Tramo I.

### b) Actuación como Fiduciante

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

**PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS HIPOTECARIO MULTIACTIVOS**

“Fideicomiso Financiero CHA UVA serie I” es un fideicomiso financiero creado conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 23 de abril de 2018 celebrado entre el Banco en su carácter de fiduciante y TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de fiduciario. Una vez transferidos los créditos hipotecarios al fiduciario éste procede a emitir los correspondientes títulos valores representativos de deuda y certificados de participación y a cancelar con el producido de la colocación el monto de los créditos cedidos por el Banco. Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. Al 30 de septiembre de 2024 la única serie del programa es la siguiente:

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

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2024 se han constituido catorce series de Fideicomisos Financieros Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA) de las cuales, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados se encuentran vigentes las siguientes:

	Títulos de deuda Clase A1/AV	Certificados de Participación	Total
<b>CHA IX – Emisión 28.08.2009</b>			
Valor nominal	192.509	10.132	202.641
Vencimiento declarado	07.02.2027	07.07.2027	
<b>CHA X – Emisión 28.08.2009</b>			
Valor nominal	-	17.224	17.224
Valor nominal en miles de US\$	85.001	-	85.001
Vencimiento declarado	07.01.2027	07.06.2028	
<b>CHA XI – Emisión 21.12.2009</b>			
Valor nominal	204.250	10.750	215.000
Vencimiento declarado	10.03.2027	10.10.2024	
<b>CHA XII – Emisión 21.07.2010</b>			

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

	Títulos de deuda Clase A1/AV	Certificados de Participación	Total
Valor nominal	259.932	13.680	273.612
Vencimiento declarado	10.11.2028	10.02.2029	
<b>CHA XIII – Emisión 02.12.2010</b>			
Valor nominal	110.299	5.805	116.104
Vencimiento declarado	10.12.2029	10.04.2030	
<b>CHA XIV – Emisión 18.03.2011</b>			
Valor nominal	119.876	6.309	126.185
Vencimiento declarado	10.05.2030	10.08.2030	

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

### FIDEICOMISO EDIFICIO DEL PLATA

El 10 de noviembre de 2023, se firmó el contrato del Fideicomiso “Edificio del Plata” entre IRSA Inversiones y Representaciones S.A. en calidad de Fiduciante de Dinero y Desarrollador y TMF Trust Company (Argentina) S.A. en su carácter de Fiduciario. El objetivo del Fideicomiso es llevar adelante el Proyecto de Reconversión en el inmueble denominado Edificio del Plata, propiedad de Banco Hipotecario S.A. a dicha fecha.

Con fecha 2 de noviembre de 2023, el BCRA resolvió autorizar a Banco Hipotecario S.A. a constituir un gravamen sobre el “Edificio del Plata”, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28, inciso b), de la Ley de Entidades Financieras.

El 4 de diciembre de 2023, Banco Hipotecario S.A. firmo un Contrato de Adhesión al Fideicomiso “Edificio del Plata” en su carácter de Fiduciante de Terreno y finalmente, con fecha 28 de diciembre de 2023, se firmó la escritura de transferencia de dominio del inmueble y la cesión de derechos a título de aporte al Fideicomiso, dado por cumplida la integración del 100% de su aporte y obteniendo a cambio derecho al producido de las ventas de las unidades funcionales que representan el 28,5% del proyecto. El inmueble fue cedido por 32.005.000, importe que surge del informe de tasación de fecha 27 de diciembre de 2023 de la firma Newmark. Ese valor fue considerado el valor de costo de la participación de BHSA en el Fideicomiso EDP y ha sido contabilizado en el rubro “ Inversión en asociadas y negocios conjuntos”. El importe mencionado reexpresado en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024 es de 64.515.980.

El objetivo del Fideicomiso Edificio del Plata es la adquisición del inmueble denominado Edificio del Plata mediante aporte del Fiduciante de Terreno (Banco Hipotecario S.A.), el posterior desarrollo, construcción y terminación en el mismo del Proyecto de Reconversión del destino del inmueble, y su registración y organización bajo el régimen de Propiedad Horizontal y la distribución del producido de la venta de las unidades resultantes entre los Beneficiarios del Fideicomiso; todo ello con sujeción y arreglo a las previsiones del Contrato de Fideicomiso y sus Anexos.

Para la gestión del Fideicomiso se conformará un Comité Ejecutivo integrado por el Desarrollador, el Fiduciante de Terreno y dos fiduciarios de dinero (distintos al Desarrollador). Las decisiones se toman por unanimidad. En caso de no lograrse un acuerdo, se toman por mayoría de miembros, considerando que a cada miembro le corresponde un voto independientemente de su participación. En caso de empate, el voto del Desarrollador cuenta doble.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

Actuación como Administrador

**FIDEICOMISO FINANCIERO CHA UVA SERIE 1**

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

**ADMINISTRACION DE FIDEICOMISOS FINANCIEROS**

BACS desempeña la función de administrador general de los fideicomisos Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA) Serie, IX a XIV.

**30.4. Cumplimiento de disposiciones requeridas por la Comisión Nacional de Valores**

**Guarda de documentación**

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

**Ley de Mercado de capitales**

Banco Hipotecario

En función de lo dispuesto por la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y las Normas de la CNV el Banco se encuentra inscripto bajo los siguientes roles: (i) Agente de Productos de Inversión Colectiva - 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 (ACyD FCI) 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), (iii) Mercado Argentino de Valores S.A. (MAV) y (iv) ROFEX S.A.

En relación con la inscripción como Agente de Productos de Inversión Colectiva – Fiduciario Financiero, la Resolución N° 795 de la CNV establece que deberá contar de forma permanente con un patrimonio neto mínimo de 950.000 unidades de valor adquisitivo (UVA) (1.121.333 al 30 de septiembre de 2024).

La Resolución General N° 821 de la CNV establece que los ALyC deberán contar en forma permanente con un patrimonio neto mínimo de 470.350 UVA (555.178 al 30 de septiembre de 2024).

La Resolución General N° 919 de la CNV establece que los ACyD FCI, deberán contar de forma permanente con un patrimonio neto mínimo de 16.350 UVA (19.299 al 30 de septiembre de 2024).

El Patrimonio neto deberá surgir de sus estados financieros trimestrales y anuales. Como contrapartida, un mínimo del (50%) del importe del patrimonio neto mínimo deberá estar invertido en activos elegibles indicados en el Anexo I del Capítulo I del Título VI de las Normas CNV 2013.

En el caso de sociedades con más de una licencia, el patrimonio neto mínimo total, será igual al importe resultante de adicionar al valor de patrimonio neto mínimo exigido para la categoría de mayor monto, el 50% de cada uno de los valores de los demás patrimonios netos mínimos exigidos para las categorías adicionales donde se solicite el registro.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

De acuerdo con lo descripto, el patrimonio neto mínimo exigido asciende a 1.193.350 UVA, (1.408.571 al 30 de septiembre de 2024) y la contrapartida mínima exigida asciende a 718.350 UVA (847.904 al 30 de septiembre de 2024). Al 30 de septiembre de 2024, el Banco posee un patrimonio que supera los mínimos exigidos por el organismo de contralor y se halla debidamente integrado.

En función de ello, la contrapartida líquida se individualiza a través de títulos públicos registrados a valor razonable y saldos de cuentas de BCRA según el siguiente detalle:

Concepto	Especie CV	Cantidad	Cotización	Valuación en pesos	Valuación en UVA
Título Público AL35	5922	2.000.000	605	1.210.000.000	1.025.120
Efectivo y Depósitos en Bancos - B.C.R.A.	-	-	-	271.050.686.981	229.635.860
<b>Total</b>					<b>230.660.980</b>

### BACS

En función de lo dispuesto por la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y las Normas de la CNV, BACS se encuentra inscripto bajo los siguientes roles: (i) Agente de Productos de Inversión Colectiva - Fiduciario Financiero N° 55, (ii) Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral ("ALyC") N° 25 y (iii) Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de FCI N° 24.

A su vez en su carácter de ALyC, BACS 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), (iii) Mercado Argentino de Valores S.A. (MAV) y (iv) ROFEX S.A.

El patrimonio neto mínimo exigido para BACS es la suma del patrimonio neto mínimo exigido para la categoría de Agente de Productos de Inversión Colectiva - Fiduciario Financiero más el 50% del patrimonio neto mínimo exigido para ALyC. Consecuentemente BACS debe contar de forma permanente con un patrimonio neto líquido de 1.185.175 UVA, (1.398.921 al 30 de septiembre de 2024). Al 30 de septiembre de 2024, la Entidad posee un patrimonio que supera los mínimos exigidos por el organismo de contralor.

La contrapartida líquida mínima exigida por las normas de la CNV al 30 de septiembre de 2024 es de 710.175 UVA (838.255 al 30 de septiembre de 2024). Se encuentra integrada conforme al siguiente detalle:

Concepto	Especie CV	Cantidad	Cotización	Valuación en pesos	Valuación en UVA
Título público TX26	5925	45.000.000	19,00	855.000.000	724.361

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

En relación con la inscripción de BACSSA como Agente de Liquidación y Compensación Integral (ALyC) ante la Comisión Nacional de Valores, debe observarse lo dispuesto por los artículos 13 y 15 del Título VII, Capítulo II de las Normas CNV 2013 en lo que respecta a los requerimientos de patrimonio neto mínimo, el cual debe ascender a 470.350 UVAS.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

Respecto a la inscripción de BACSSA como Agente de Colocación y Distribución Integral de Fondos Comunes de Inversión (ACyDI FCI), deben cumplimentarse los requerimientos previstos en el artículo 23 de la Sección VI del Capítulo II del Título V de las Normas CNV 2013 en relación con el patrimonio neto mínimo requerido, el cual debe ascender a 163.500 UVAS.

De acuerdo con lo descripto, el patrimonio neto mínimo exigido para BACSSA es la suma del patrimonio neto mínimo exigido para las sociedades gerentes de fondos comunes de inversión, más el 50% del patrimonio neto mínimo exigido para la categoría de ALyC, más el 50% del patrimonio neto mínimo requerido para la categoría de ACyDI. Al 30 de septiembre de 2024, el patrimonio neto mínimo exigido asciende a 1.023.275 y la contrapartida mínima exigida asciende a 698.679. La Sociedad posee un patrimonio que supera los mínimos exigidos por el organismo de contralor.

La contrapartida líquida se encuentra integrada conforme al siguiente detalle al 30 de septiembre de 2024, cumpliendo con los requerimientos mínimos exigidos por las normas CNV 2013:

Denominación	Cantidad	Cotización en pesos	Saldo al 30/09/2024 en miles de pesos
BONOS REP. ARG. U\$S STEP UP V.09/07/35	842.773	610	514.092
TORONTO TRUST AHORRO FCI - CLASE B	10.351.528	34,95	361.830
TORONTO TRUST RENTA FIJA PLUS FCI - CLASE B	6.787	289,33	1.964
TORONTO TRUST SPECIAL OPPORTUNITIES FCI - CLASE B	722	2.056,65	1.485
TORONTO TRUST INFRAESTRUCTURA FCI – CLASE B	10.000.000	1,06	10.576
TORONTO TRUST BALANCEADO FCI – CLASE B	10.000	2,74	27
Cuentas a la vista en Bancos locales y del exterior	-	-	17
<b>Total</b>			<b>889.991</b>

### 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 30 de septiembre de 2024 son los siguientes:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

	Pesos	Dólares	Bono del tesoro nacional vinculado al dolar V15/12/25 U\$S C	Bono Rep. Arg. USD STEP UP 2035	Bono Rep. Arg. USD STEP UP 2038	Bonos Rep. Arg. Descuento en \$ 5,83% (2033) - Ley Arg. (C 2005)	Bonos Rep. Arg. U\$S STEP UP V.09/07/35	Letra del Tesoro Nac. Capitalizable en \$ Vto.14/10/24	Letras del Tes. Nacional en \$ - Vto. 31.01.25
	(en miles de la moneda que corresponda)								
Cuentas corrientes en BCRA	145.333.333	116.182	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas especiales / Ctes. especiales en BCRA	23.177.639	969	-	-	-	-	-	-	-
Integración \$ c/Títulos BOTE 2027	41.434.964	-	-	-	-	-	-	-	-
Integración \$ c/LeCer y/o Leliq	104.526.865	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	12	1.294	30	43.216	2.966	209.938	395.384
<b>Total Integración</b>	<b>314.472.801</b>	<b>117.151</b>	<b>12</b>	<b>1.294</b>	<b>30</b>	<b>43.216</b>	<b>2.966</b>	<b>209.938</b>	<b>395.384</b>
<b>Total Exigencia</b>	<b>306.911.661</b>	<b>114.177</b>	<b>4</b>	<b>982</b>	<b>23</b>	<b>5.487</b>	<b>2.384</b>	<b>209.938</b>	<b>170.158</b>
Deducciones de exigencia (varias)	9.014.726	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento exigencia por defecto cupo LIP (Nota 9)	(16.442.887)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>132.979</b>	<b>2.974</b>	<b>8</b>	<b>312</b>	<b>7</b>	<b>37.729</b>	<b>582</b>	<b>-</b>	<b>225.226</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

### 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 23 de noviembre de 2023 se notificó a Banco Hipotecario S.A que mediante Resolución N° 90/23 de fecha 28 de marzo de 2023 el Superintendente de Entidades Financieras y Cambiarias dispuso instruir el sumario N° 8023, Expediente N° 381/204/23 caratulado Banco Hipotecario S.A y otros, conforme lo dispuesto en el artículo 8° de la ley de Regimen Penal Cambiario N° 19.359 (t.o. por Decreto N° 480/95). Dicho sumario también se instruyó a la Sra. Nora Edith Zylberlicht, a los Sres. Manuel Juan Luciano Herrera Grazioli, Tomás Godino, Martín Ignacio Diez, Pedro Matías Ballester, Mauricio Elías Wior y Jacobo Julio Dreizzen. El motivo del sumario son presuntos incumplimientos al punto 1 de la Comunicación “A” 6815, modificatorias y complementarias emitidas por el B.C.R.A., al punto 7.a) de la Comunicación “A” 7106, modificatorias y complementarias emitidas por el B.C.R.A., y a los puntos 1.2 y 3.13.1 del Texto Ordenado de Exterior y Cambios.

El 13 de mayo de 2024 se presentaron los descargos ante el BCRA.

2. El 22 de mayo de 2024 se notificó el inicio de procedimiento determinado y sumarial de conformidad a lo normado por los arts. 113, 68 y 69 del Código Fiscal, Ley N° 10.397, TO. 2011 y concordantes de años anteriores, en orden a establecer la obligación fiscal del contribuyente “Tarshop S.A.” CUIT N° 30-68523167-7 como contribuyente del impuesto sobre los Ingresos Brutos, correspondiente al período fiscal 2018 (enero a diciembre) por el ejercicio de la actividad verificada de “servicios de entidades de tarjeta de compra y/o crédito”.

Instruye sumario previsto por los arts. 68 y 69 del Código Fiscal según indicado en el primer párrafo, por haberse constatado “prima facie” la comisión de la infracción por omisión, prevista y penada por el art. 61, primer párrafo, del citado Código.

Asimismo, se establece que resultan “prima facie” responsables solidarios e ilimitados con el contribuyente los Sres. Fernando Sergio Rubín, Mauricio Elías Wior, Eduardo Sergio Elsztein, Saúl Zang y Gustavo Daniel Efkhanián.

Se presentaron los descargos y ARBA el 11 de julio de 2024 los tuvo por presentados, y dispuso la apertura a prueba del procedimiento determinativo y sumarial. El expediente está en prueba.

3. El día 22 de agosto de 2024 Rentas de Córdoba corrió vista de la instrucción del sumario previsto por el artículo 97 del C.T.P. al contribuyente “Banco Hipotecario S.A.”, por la comisión presunta de infracciones sancionadas en las normas fiscales que a continuación se exponen:

- Deberes Formales: De los antecedentes administrativos se observan transgresiones a los términos del artículo 50 inciso 5) del C.T.P., lo cual se materializa en los siguientes hechos:

- Incumplimiento parcial al Requerimiento N°33159, notificado con fecha 25 de enero de 2024, según consta en Acta de Incumplimiento N°22809 de fecha 22 de marzo de 2024.

- Incumplimiento parcial al Requerimiento N°34258, notificado con fecha 19 de abril de 2024, según consta en Acta de Incumplimiento N°23274 de fecha 10 de mayo de 2024.

- Deberes Sustanciales: Respecto a este ítem cabe señalar que de los antecedentes suministrados por la inspección actuante se desprende que el contribuyente habría incurrido en infracción de defraudación, prevista en el artículo 87 inciso 1 del C.T.P., por los períodos fiscales 2022 y 2023 reflejado en el mes de diciembre de cada año, al haberse verificado la circunstancia descrita en el artículo 94 del C.T.P. inciso 2, materializado en el hecho de:

- Haber liquidado y declarado el Impuesto sobre los Ingresos Brutos, en forma inexacta, conforme se constata de las disposiciones del Convenio Multilateral y del C.T.P. y, en consecuencia, ha tributado en menor medida, el impuesto en cuestión.

Hizo saber que conforme lo establecido en los artículos 36, 37 (inciso 3), 40 y 101 del C.T.P. corresponde hacer extensiva la responsabilidad solidaria por el cumplimiento de las obligaciones emergentes del proceso de Determinación de Oficio

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

señaladas en el punto I como así también de la instrucción de Sumario indicada en el apartado II, a los Sres. Elsztain Eduardo Sergio en carácter de Presidente, Zang Saúl en carácter de Vicepresidente, Perez Alberto Ramón Rafael en carácter de Director Titular, Ruete Rodrigo María en carácter de Director Titular, Viotty Rogello Pedro en carácter de Director Titular, Iturrez Ada Rosa del Valle en carácter de Director Titular, Wior Mauricio Elías en carácter de Director Titular, Viñes Ernesto Manuel en carácter de Director Titular, Vergara del Carril Pablo Daniel en carácter de Director Titular, Elsztain Daniel Ricardo en carácter de Director Titular, Zylberlicht Nora Edith en carácter de Director Titular, todos ellos por todo el periodo fiscalizado, los Sres. REZNIK Gabriel Adolfo Gregorio (DNI 12.945.351) en carácter de Director Titular y Dreizzen Jacobo Julio en carácter de Director Titular, ambos por el periodo 2022 y los Sres. Gaivironsky Matías Ivan y Bendersky Nicolas, ambos por el período 2023.

El día de 11 de septiembre de 2024 se presentó el descargo a la vista.

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

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

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

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

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

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

El 5 de mayo de 2023 la Cámara Contenciosa Administrativa dictó sentencia desestimando los agravios y confirmando la resolución del BCRA. El 22 de mayo de 2023 se interpuso Recurso Extraordinario Federal contra la sentencia de Cámara, el cual fue concedido el día 10 de julio de 2023 y elevado a la Corte Suprema de Justicia el 24 de agosto de 2023.

Finalmente el 28 de noviembre de 2023 se dispuso circulación de la causa, encontrándose actualmente en la Vocalía N° 3 desde el 16 de mayo de 2024.

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

parte se imputaron demoras en la comunicación de la designación de nuevos directores y retardo en el suministro de documentación relacionada con los nuevos directores electos por las asambleas.

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

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

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

El 9 de septiembre de 2022, se solicitó se aclaren los importes de las multas e intereses en la intimación presentada por el Banco Hipotecario S.A. al BCRA. Finalmente, el 2 de noviembre de 2022 el Banco Hipotecario S.A. acompañó copia de las constancias de los pagos (capital e intereses) aclarando la presentación del 18 de agosto de 2022.

Finalmente, el 28 de febrero de 2023, la Cámara resolvió rechazar el planteo formulado por el Banco Hipotecario S.A., indicando que la devolución deberá solicitarse ante el juzgado de primera instancia en el que tramita el proceso de ejecución iniciado por el BCRA, en el que fuera efectuado oportunamente el depósito.

De conformidad con ello, el 27 de marzo de 2023, se solicitó en el referido proceso de ejecución, el cual tramita bajo el Expte. Nro. 75609/2014, que se intime al BCRA a efectuar la devolución de las sumas depositadas, con más los intereses correspondientes.

El 9 de mayo de 2023, el BCRA procedió a contestar traslado de la intimación solicitando que se rechace el pedido formulado y en consecuencia, no se admita la devolución del monto de la sanción, argumentando que aún no se encontraría vencido el plazo para que el BCRA realice la reconsideración del monto.

En paralelo, con fecha 5 de julio de 2023 el BCRA dictó la Resolución N°198/2023 mediante la cual efectuó el reajuste de las multas originalmente aplicadas, manteniendo el monto original de la multa aplicada al Banco Hipotecario y reduciendo sustancialmente las multas aplicadas a los funcionarios sancionados.

Contra la Resolución N°198/2023 se interpuso recurso de apelación, por parte del BHSA y el resto de las personas sancionadas, ante la falta de readecuación de la sanción interpuesta y, en consecuencia, la reducción del resto de las multas.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

El 28 de septiembre de 2023 se dictó sentencia interlocutoria resolviendo que, conforme al fallecimiento del señor Carlos Bernardo Pisula, correspondía declarar extinguida la acción sancionatoria del BCRA a su respecto y dejar sin efecto, en cuanto a él concierne, la sanción aplicada.

El 27 de diciembre de 2023, el BCRA contestó el traslado del recurso directo y pasaron los autos al acuerdo para dictar sentencia.

Finalmente, el 29 de agosto de 2024 la Sala I del fuero resolvió desestimar los agravios ofrecidos por el Banco y los directores y confirmar la Resolución N° 198/2023, con costas.

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

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

La Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal concedió en fecha 3 de diciembre de 2020 el recurso interpuesto.

Finalmente, el 17 de agosto de 2023 la CSJN declaró inadmisibile el recurso extraordinario oportunamente interpuesto, con costas.

Únicamente se encuentra pendiente la regulación de los honorarios de los abogados de la UIF, por las tareas realizadas ante la CSJN, y el pago de esos honorarios y los regulados por la Sala V al rechazar el recurso de apelación.

### **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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

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

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

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

Con fecha 9 de marzo de 2023 se emitió la Comunicación "A" 7719, mediante la cual a partir del 1° de abril de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2023, permite la distribución de resultados en 6 cuotas iguales, mensuales y consecutivas por hasta el 40% del importe que hubiere correspondido de aplicar lo establecido en la sección 6 de las normas sobre "Distribución de Resultados".

Finalmente, con fecha 21 de marzo de 2024, mediante la Comunicación "A" 7984, se dispuso hasta el 31 de diciembre de 2024 la distribución por hasta el 60% del importe que hubiere correspondido de aplicar lo establecido en la sección 6 de las normas sobre "Distribución de Resultados". Mediante la Comunicación "A" 7997 del 30 de abril de 2024 se dispuso que la mencionada distribución se podrá hacer en 3 cuotas iguales, mensuales y consecutivas.

De acuerdo con lo establecido por las normas de la CNV, la Asamblea de accionistas que considere los estados financieros anuales, deberá resolver sobre el tratamiento a darle a los resultados acumulados de la Entidad (Ver Nota 3.4).

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

### 31. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos ocurridos entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados que puedan afectar significativamente la situación financiera o los resultados del período.

### 32. LIBROS RUBRICADOS

A la fecha de los presentes estados financieros las operaciones de Banco Hipotecario S.A. correspondientes al período comprendido entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de septiembre de 2024 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

### 33. DISCIPLINA DE MERCADO

La información relacionada con la estructura y suficiencia del capital regulatorio, exposición a riesgos y su gestión, del Banco Hipotecario S.A. tanto a nivel individual como a nivel consolidado con sus subsidiarias, requerido por la Comunicación "A" 6143 del BCRA se encuentra publicada en el sitio de Internet del Banco (<http://www.hipotecario.com.ar>), link: "Disciplina de mercado – Requisitos mínimos de divulgación".

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Al 30/09/2024 y 31/12/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

<b>Cartera comercial</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>En situación normal</b>	<b>248.089.260</b>	<b>134.607.102</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	15.997.986	18.519.267
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	3.427.406	4.755.567
Sin garantías ni contragarantías preferidas	228.663.868	111.332.268
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>69.166</b>	<b>3.030</b>
<b>En observación</b>	<b>69.166</b>	<b>3.030</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	528
Sin garantías ni contragarantías preferidas	69.166	2.502
<b>Con problemas</b>	<b>11.721</b>	<b>20.384</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	2.763	13.560
Sin garantías ni contragarantías preferidas	8.958	6.824
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>654.692</b>	<b>723.849</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	442.317	718.717
Sin garantías ni contragarantías preferidas	212.375	5.132
<b>Irrecuperable</b>	<b>45.965</b>	<b>4.127.077</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	45.965	4.127.077
<b>Total cartera comercial</b>	<b>248.870.804</b>	<b>139.481.442</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>225.458.020</b>	<b>183.740.995</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	471.000	738.397
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	84.421.296	68.672.036
Sin garantías ni contragarantías preferidas	140.565.724	114.330.562
<b>Riesgo bajo</b>	<b>3.572.234</b>	<b>3.520.920</b>
<b>Riesgo bajo</b>	<b>3.554.213</b>	<b>3.450.800</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	131
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.535.293	1.411.730
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.018.920	2.038.939
<b>Tratamiento especial</b>	<b>18.021</b>	<b>70.120</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	54.570
Sin garantías ni contragarantías preferidas	18.021	15.550
<b>Riesgo medio</b>	<b>2.821.131</b>	<b>1.919.747</b>
Con garantías y contragarantías "A"	-	204
Con garantías y contragarantías "B"	1.092.447	525.669
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.728.684	1.393.874
<b>Riesgo alto</b>	<b>2.276.680</b>	<b>1.999.790</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	871
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.024.076	802.470
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.252.604	1.196.449
<b>Irrecuperable</b>	<b>1.371.191</b>	<b>1.585.782</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	790.420	455.641
Sin garantías ni contragarantías preferidas	580.771	1.130.141
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>235.499.256</b>	<b>192.767.234</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>484.370.060</b>	<b>332.248.676</b>

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

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)</b>	<b>443.154.470</b>	<b>287.853.492</b>
<b>Otros títulos de deuda (Nota 10)</b>	<b>300.704.234</b>	<b>70.746.346</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>10.957.786</b>	<b>9.149.746</b>
más provisiones (Anexo R)	9.890.762	11.332.967
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	5.765.183	1.193.892
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(7.651.794)	(4.993.607)
menos títulos públicos a costo amortizado (Nota 10)	(278.450.581)	(43.034.160)
<b>TOTAL</b>	<b>484.370.060</b>	<b>332.248.676</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Al 30/09/2024 y 31/12/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Financiaciones			
	30/09/2024		31/12/2023	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	104.540.037	21,58%	54.622.833	16,44%
50 siguientes mayores clientes	74.358.560	15,35%	29.062.459	8,75%
100 siguientes mayores clientes	18.314.520	3,78%	15.147.848	4,56%
Resto de clientes	287.156.943	59,29%	233.415.536	70,25%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>484.370.060</b>	<b>100,00%</b>	<b>332.248.676</b>	<b>100,00%</b>

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

	30/09/2024	31/12/2023
<b>Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)</b>	<b>443.154.470</b>	<b>287.853.492</b>
<b>Otros títulos de deuda (Nota 10)</b>	<b>300.704.234</b>	<b>70.746.346</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>10.957.786</b>	<b>9.149.746</b>
más provisiones (Anexo R)	9.890.762	11.332.967
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	5.765.183	1.193.892
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(7.651.794)	(4.993.607)
menos títulos públicos a costo amortizado (Nota 10)	(278.450.581)	(43.034.160)
<b>TOTAL</b>	<b>484.370.060</b>	<b>332.248.676</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Al 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Cartera vencida	Plazos que restan para su vencimiento						Total
		1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
Sector Público no financiero	280	909.840	-	-	-	-	-	910.120
Sector Financiero	86.122	34.383.593	49.715	38.812	72.062	106.526	-	34.736.830
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	6.558.658	139.857.848	72.885.556	49.514.155	44.147.684	40.363.211	110.057.658	463.384.770
<b>TOTAL</b>	<b>6.645.060</b>	<b>175.151.281</b>	<b>72.935.271</b>	<b>49.552.967</b>	<b>44.219.746</b>	<b>40.469.737</b>	<b>110.057.658</b>	<b>499.031.720</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO H – CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS CONSOLIDADO**

Al 30/09/2024 y 31/12/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Depósitos			
	30/09/2024		31/12/2023	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	927.084.075	49,08%	1.235.241.232	54,22%
50 siguientes mayores clientes	537.336.329	28,45%	586.670.750	25,75%
100 siguientes mayores clientes	74.940.593	3,97%	62.005.261	2,73%
Resto de clientes	349.581.459	18,50%	394.115.985	17,30%
<b>TOTAL</b>	<b>1.888.942.456</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.278.033.228</b>	<b>100,00%</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Al 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Plazos que restan para su vencimiento						Total
	1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
<b>Depósitos</b>							
Sector público no financiero	108.676.271	3.546.687	19.548.238	-	-	-	131.771.196
Sector financiero	14.566.083	-	-	-	-	-	14.566.083
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.623.797.868	381.292.659	70.974.699	447.682	46.303	68.114	2.076.627.325
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	41.667.205	-	-	-	-	-	41.667.205
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-	-	-	-	75.569	75.569
<b>Operaciones de pase</b>							
Otras entidades financieras	370.375	-	-	-	-	-	370.375
<b>Otros pasivos financieros</b>	211.720.837	1.351.094	1.223.601	2.463.404	5.363.588	141.017	222.263.541
<b>Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras</b>	1.223.607	2.459.389	-	-	-	-	3.682.996
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	-	16.694.672	-	741.563	15.953.109	-	33.389.344
<b>TOTAL</b>	<b>2.002.022.246</b>	<b>405.344.501</b>	<b>91.746.538</b>	<b>3.652.649</b>	<b>21.363.000</b>	<b>284.700</b>	<b>2.524.413.634</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Correspondiente al período finalizado el 30/09/2024  
En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	Saldos al inicio del ejercicio	PCE de los próximos 12 meses	PCE de vida remanente del activo financiero		Resultado monetario generado por provisiones	Saldo al 30/09/2024
			Instrumentos Financieros con incremento significativo del riesgo crediticio	Instrumentos Financieros con deterioro crediticio		
<b>Otros activos financieros (Nota 11.1)</b>	<b>223.182</b>	<b>266.448</b>	-	-	<b>(112.466)</b>	<b>377.164</b>
<b>Sector privado no financiero y residentes en el Exterior (Nota 9)</b>	<b>10.817.710</b>	<b>825.649</b>	<b>511.252</b>	<b>1.638.309</b>	<b>(5.451.274)</b>	<b>8.341.646</b>
Adelantos	123.424	302.488	1.381	8.882	(62.196)	373.979
Documentos	91.350	106.516	-	-	(46.033)	151.833
Hipotecarios	3.835.841	25.985	382.029	1.116.245	(1.932.962)	3.427.138
Prendarios	105	470	-	-	(53)	522
Personales	1.204.797	290.939	12.757	213.412	(607.123)	1.114.782
Tarjetas de Crédito	3.353.450	286.942	(6.308)	474.711	(1.689.875)	2.418.920
Arrendamientos Financieros	11.911	(3.598)	51	500	(6.002)	2.862
Call a empresas	90.998	(12.523)	46.788	(155)	(45.856)	79.252
Otros	2.105.834	(171.570)	74.554	(175.286)	(1.061.174)	772.358
<b>Otros títulos de deuda (Nota 10)</b>	<b>515.257</b>	<b>1.250.619</b>	-	<b>42.889</b>	<b>(259.649)</b>	<b>1.549.116</b>
<b>Compromisos eventuales</b>	<b>1.091.157</b>	<b>743.497</b>	<b>165.232</b>	-	<b>(549.857)</b>	<b>1.450.029</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES (Nota 8.3)</b>	<b>12.647.306</b>	<b>3.086.213</b>	<b>676.484</b>	<b>1.681.198</b>	<b>(6.373.246)</b>	<b>11.717.955</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

A los Señores Presidente y Directores de  
Banco Hipotecario S.A.  
Domicilio legal: Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
CUIT: 30-50001107-2

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

#### *Identificación de los estados financieros de período intermedio objeto de la revisión*

Hemos revisado los estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan de Banco Hipotecario S.A. (la “Entidad”) y sus sociedades controladas, los que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2024, los estados consolidados de resultados por los períodos de tres y nueve meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

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

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), que se describe en la Nota 3.1 a los estados financieros adjuntos. El Directorio y la Gerencia de la Entidad son también responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de incorrección significativa, debida a fraude o error.

#### *Nuestra responsabilidad*

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros consolidados de período intermedio condensados basada en nuestra revisión. Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con las normas de revisión establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y con las “Normas mínimas sobre Auditorías Externas” emitidas por el BCRA aplicable a la revisión de estados financieros de períodos intermedios, éstas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados financieros intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros consolidados de período intermedio condensados.

#### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan de Banco Hipotecario S.A. al 30 de septiembre de 2024 y por el período de nueve meses finalizado en esa fecha no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA.



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

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

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

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción al libro “Inventario y Balances”, y surgen de registraciones contables también pendientes de transcripción al libro Diario;
- b) las cifras de los referidos estados financieros consolidados surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por el marco de información contable establecido por el BCRA a partir de los estados financieros separados de las entidades que integran el grupo económico y que se detallan en la Nota 1;
- c) al 30 de septiembre de 2024 según surge de la Nota 30.4 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) para dichos conceptos;
- d) hemos leído la reseña informativa (secciones “Estructura patrimonial”, “Estructura de resultados”, “Estructura del flujo de efectivo”, “Datos estadísticos” e “Índices”), sobre las cuales, en lo que es materia de nuestra competencia no tenemos observaciones que formular, y
- e) al 30 de septiembre de 2024, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Entidad asciende a \$ 1.378.484.353 no registrando deudas exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de noviembre de 2024

KPMG

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

Andrea Pastrana

*Socia*

Contadora Pública (U.C.A.)

CPCECABA T° 383 F° 244

## **INFORME DE REVISION DE LA COMISION FISCALIZADORA DE ESTADOS FINANCIEROS DE PERIODOS INTERMEDIOS**

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de  
BANCO HIPOTECARIO S.A.  
Domicilio legal: Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
CUIT N°: 30-50001107-2

### **Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros de períodos intermedios**

Hemos revisado los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante “la Entidad”) y sus sociedades controladas, los que comprenden el estado de situación financiera condensado consolidado al 30 de septiembre de 2024, y los estados condensados consolidados de resultados por los períodos de tres y nueve meses, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

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

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), que se describe en Nota 3.1 a los estados financieros adjuntos. El Directorio y la Gerencia de la Entidad son también responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de incorrección significativa debido a fraude o error.

### **Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los estados financieros**

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”). Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros de periodo intermedio se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados financieros de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, KPMG., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 27 de noviembre de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la

## **INFORME DE REVISION DE LA COMISION FISCALIZADORA DE ESTADOS FINANCIEROS DE PERIODOS INTERMEDIOS (Continuación)**

### **Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los estados financieros (Continuación)**

verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su revisión de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplan los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA.

Una revisión de los estados financieros de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de dicha revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomará conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, nuestra revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros consolidados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. al 30 de septiembre de 2024 que se adjuntan no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA.

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

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

**INFORME DE REVISION DE LA COMISION FISCALIZADORA DE ESTADOS FINANCIEROS DE PERIODOS INTERMEDIOS (Continuación)**

**Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro “Inventario y Balances” y surgen de registraciones contables también pendientes de transcripción al libro Diario;
- b) las cifras de los referidos estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por el marco de información contable establecido por el B.C.R.A. a partir de los estados financieros separados de las sociedades que integran el grupo económico que se detallan en Nota 1;
- c) al 30 de septiembre de 2024 según surge de la Nota 30.4 a los estados financieros consolidados de período intermedio condensados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) para dichos conceptos;
- d) al 30 de septiembre de 2024, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de registraciones contables de la Entidad asciende a \$ 1.378.484.353 no registrando deudas exigibles a dicha fecha;
- e) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades Comerciales N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de noviembre de 2024.**

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Por la Comisión Fiscalizadora

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**  
**SEPARADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

**ÍNDICE**

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado

Estado de Resultados Intermedio Condensado Separado

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Separado

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado Separado

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Separados

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

32. Libros rubricados

33. Disciplina de mercado

Anexo A – Detalle de títulos públicos y privados

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

Anexo C – Concentración de préstamos y otras financiaciones

Anexo D – Apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones

Anexo H – Concentración de depósitos

Anexo I – Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes

Anexo J – Movimientos de provisiones

Anexo L – Saldos en moneda extranjera

Anexo O – Instrumentos financieros derivados

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

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos</b>	5	<b>352.614.458</b>	<b>196.176.355</b>
Efectivo		64.418.187	32.940.305
Entidades financieras y corresponsales		276.545.271	163.236.050
- B.C.R.A.		271.050.687	157.152.504
- Otras del país y del exterior		5.494.584	6.083.546
Otros		11.651.000	-
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo A)</b>	6	<b>1.015.468.770</b>	<b>268.757.389</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	-	<b>688.418</b>
<b>Operaciones de pase</b>	8.1	<b>19.866.671</b>	<b>1.654.457.446</b>
<b>Otros activos financieros</b>	11.1	<b>264.510.034</b>	<b>46.241.188</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)</b>	9	<b>404.338.512</b>	<b>277.697.090</b>
Sector público no financiero		910.120	255
Otras entidades financieras		4.545.686	834.494
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		398.882.706	276.862.341
<b>Otros títulos de deuda (Anexo A)</b>	10	<b>258.284.326</b>	<b>31.782.954</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	30.2	<b>33.025.367</b>	<b>34.739.971</b>
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio (Anexo A)</b>		<b>6.936.707</b>	<b>3.836.624</b>
<b>Inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>	15	<b>116.092.835</b>	<b>130.750.213</b>
<b>Propiedad y equipo</b>	12.1	<b>77.846.517</b>	<b>78.988.230</b>
<b>Activos intangibles</b>	12.2	<b>3.507.144</b>	<b>3.467.925</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	12.3	<b>16.031.900</b>	<b>17.686.052</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.568.523.241</b>	<b>2.745.269.855</b>

Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2024	31/12/2023
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexo H)</b>		<b>1.766.711.401</b>	<b>2.015.109.473</b>
Sector público no financiero		130.270.672	69.008.684
Sector financiero		14.665.212	87.514
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.621.775.517	1.946.013.275
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	13	<b>41.667.205</b>	<b>55.259.542</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>7.759.025</b>	<b>20.867.578</b>
<b>Operaciones de pase</b>	8.1	<b>370.375</b>	-
<b>Otros pasivos financieros</b>	11.2	<b>194.313.844</b>	<b>72.820.914</b>
<b>Financiamientos recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras</b>	5	<b>3.794</b>	<b>7.833</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	5 y 16	<b>31.584.774</b>	<b>77.311.832</b>
<b>Pasivo por impuestos a las ganancias corriente</b>	14	<b>15.584.840</b>	<b>1.535.278</b>
<b>Provisiones (Anexo J)</b>	17	<b>9.150.173</b>	<b>6.043.023</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias diferido</b>	14	<b>41.424.347</b>	<b>21.935.241</b>
<b>Otros pasivos no financieros</b>	12.4	<b>43.263.337</b>	<b>50.671.437</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.151.833.115</b>	<b>2.321.562.151</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	18	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		270.174.760	270.174.760
Ganancias Reservadas		98.613.991	38.008.253
Resultado del período / ejercicio		46.401.375	114.024.691
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>416.690.126</b>	<b>423.707.704</b>
<b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.568.523.241</b>	<b>2.745.269.855</b>

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

Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO**

 Correspondiente a los periodos de tres y nueve meses finalizados  
 al 30/09/2024 y al 30/09/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	Periodo de tres meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
		30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por intereses y ajustes	19	70.419.340	297.415.828	786.574.996	698.245.022
Egresos por intereses y ajustes	20	(124.454.597)	(373.527.248)	(712.071.123)	(853.597.879)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>(54.035.257)</b>	<b>(76.111.420)</b>	<b>74.503.873</b>	<b>(155.352.857)</b>
Ingresos por comisiones	19	12.314.741	16.848.324	37.327.418	49.679.185
Egresos por comisiones	20	(583.063)	(587.246)	(1.472.276)	(1.668.183)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>11.731.678</b>	<b>16.261.078</b>	<b>35.855.142</b>	<b>48.011.002</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	22	151.285.400	203.543.637	343.041.000	474.086.858
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		-	(15.654.480)	-	(15.654.480)
Diferencia de cotización de moneda extranjera	21	(2.956.061)	(20.022.148)	(12.466.504)	(30.085.925)
Otros ingresos operativos	23	6.960.712	8.753.792	16.722.062	28.369.903
Cargo por incobrabilidad		(2.466.963)	(2.544.189)	(7.070.589)	(7.437.362)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>110.519.509</b>	<b>114.226.270</b>	<b>450.584.984</b>	<b>341.937.139</b>
Beneficios al personal	25	(30.398.896)	(29.754.069)	(91.643.763)	(91.644.731)
Gastos de administración	24	(10.057.017)	(11.110.526)	(28.636.101)	(33.235.350)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		868.586	(2.012.106)	(4.473.987)	(5.581.536)
Otros gastos operativos	23	(24.334.655)	(28.385.677)	(90.396.311)	(75.916.009)
<b>Resultado operativo – Ganancia</b>		<b>46.597.527</b>	<b>42.963.892</b>	<b>235.434.822</b>	<b>135.559.513</b>
Resultado en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	15	605.029	4.014.985	1.101.994	13.658.070
Resultado por la posición monetaria neta		(27.499.780)	(47.017.435)	(156.861.291)	(97.933.073)
<b>Resultado antes de impuesto – Ganancia/(Pérdida)</b>		<b>19.702.776</b>	<b>(38.558)</b>	<b>79.675.525</b>	<b>51.284.510</b>
Impuesto a las ganancias – (Cargo)/Beneficio	14	(5.684.199)	6.022.241	(33.274.150)	(9.721.081)
<b>RESULTADO NETO DEL PERÍODO – Ganancia</b>		<b>14.018.577</b>	<b>5.983.683</b>	<b>46.401.375</b>	<b>41.563.429</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO**

 Correspondiente a los períodos de tres y nueve meses finalizados  
 al 30/09/2024 y al 30/09/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

RESULTADO POR ACCIÓN	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
<b>NUMERADOR</b>				
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora – Ganancia	14.018.577	5.983.683	46.401.375	41.563.429
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución – Ganancia	14.018.577	5.983.683	46.401.375	41.563.429
<b>DENOMINADOR</b>				
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período	1.478.056	1.475.349	1.477.253	1.474.583
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período ajustado por el efecto de la dilución	1.478.056	1.475.349	1.477.253	1.474.583
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>9,484</b>	<b>4,056</b>	<b>31,411</b>	<b>28,187</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA</b>	<b>9,484</b>	<b>4,056</b>	<b>31,411</b>	<b>28,187</b>

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

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**
**Lorena C. Morchón**  
 Gerente de Contaduría  
 General

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total al 30/09/2024
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras		
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.476.063</b>	<b>23.937</b>	<b>270.174.760</b>	<b>38.008.253</b>	-	<b>114.024.691</b>	<b>423.707.704</b>
Distribución de resultados no asignados - aprobada por Asamblea de Accionistas del 27/03/2024(*)							
- Reserva Legal	-	-	-	22.804.938	-	(22.804.938)	-
- Otras reservas	-	-	-	-	37.800.800	(37.800.800)	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(53.418.953)	(53.418.953)
Pagos en acciones por plan de compensación	2.248	(2.248)	-	-	-	-	-
Resultado neto del período – Ganancia	-	-	-	-	-	46.401.375	46.401.375
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.478.311</b>	<b>21.689</b>	<b>270.174.760</b>	<b>60.813.191</b>	<b>37.800.800</b>	<b>46.401.375</b>	<b>416.690.126</b>

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

(\*) Ver Nota 3.3.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30/09/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva Legal	Resultados no asignados	Total al 30/09/2023
	En circulación	A entregar				
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.473.832</b>	<b>26.168</b>	<b>270.174.760</b>	-	<b>38.008.253</b>	<b>309.683.013</b>
Distribución de resultados no asignados - aprobado por Asamblea de Accionistas del 30/03/2023						
- Reserva Legal	-	-	-	38.008.253	(38.008.253)	-
Pagos en acciones por plan de compensación	1.830	(1.830)	-	-	-	-
Resultado neto del período - Ganancia	-	-	-	-	41.563.429	41.563.429
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.475.662</b>	<b>24.338</b>	<b>270.174.760</b>	<b>38.008.253</b>	<b>41.563.429</b>	<b>351.246.442</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

 Correspondiente a los períodos de nueve meses finalizados  
 el 30/09/2024 y el 30/09/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	30/09/2024	30/09/2023
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las ganancias – Ganancia</b>	<b>79.675.525</b>	<b>51.284.510</b>
Resultado por la posición monetaria neta	156.861.291	97.933.073
<b><u>Ajustes para obtener los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</u></b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	4.473.987	5.581.536
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas (Nota 23)	3.779.412	5.974.462
Cargo por provisiones (Nota 23)	15.895.412	5.164.475
Resultado neto por intereses	(74.503.873)	155.352.857
Utilidad por inversión en subsidiarias	(1.101.994)	(13.658.070)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 22)	(343.041.000)	(474.086.858)
Resultados generados por la valuación de activos no corrientes mantenidos para la venta y propiedades de inversión (Nota 23)	87.798	(7.415.857)
<b><u>(Aumentos netos) / Disminuciones netas provenientes de activos operativos</u></b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	(540.029.957)	(176.665.866)
Instrumentos derivados	1.268.497	(1.123.232)
Operaciones de pase	1.360.550.095	(41.019.073)
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	(909.993)	(609)
Sector financiero	(3.680.340)	2.118.450
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(47.050.421)	54.580.695
Otros títulos de deuda	(234.335.818)	24.229.453
Activos financieros entregados en garantía	(15.791.609)	(34.623.448)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(5.033.440)	(531.114)
Otros activos	(318.834.337)	(117.992.537)
<b><u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u></b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	96.036.938	226.322.355
Sector financiero	14.621.798	(159.244)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(46.440.595)	123.272.236
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	14.254.126	34.847.072
Instrumentos derivados	(2.592.935)	4.613.915
Operaciones de pase	(46.686)	3.611.732
Otros pasivos	199.174.382	92.656.491
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</b>	<b>313.286.263</b>	<b>20.267.404</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe de  
 fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

**Andrea Pastrana**  
 Socia

 Contadora Pública (UCA)  
 CPCECABA T° 383 F° 244

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Correspondiente a los períodos de nueve meses finalizados

el 30/09/2024 y el 30/09/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	30/09/2024	30/09/2023
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PE y activos intangibles	(1.756.180)	(3.169.076)
<b>Cobros</b>		
Venta de PE	2.281	17.941
<b>Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(1.753.899)</b>	<b>(3.151.135)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Dividendos	(45.478.088)	-
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	(25.990.573)	(12.641.947)
Financiaciones en entidades financieras locales (Nota 5)	(6.027.366)	(5.981.378)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(162.225)	(169.119)
<b>Cobros</b>		
Financiaciones en entidades financieras locales (Nota 5)	6.027.366	5.981.378
<b>Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de financiación</b>	<b>(71.630.886)</b>	<b>(12.811.066)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>15.394.080</b>	<b>36.956.280</b>
<b>Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo</b>	<b>(98.857.455)</b>	<b>(85.633.660)</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACION DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Aumento neto / (Disminución neta) del efectivo	<b>156.438.103</b>	<b>(44.372.177)</b>
Efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5)	<b>196.176.355</b>	<b>168.651.544</b>
Efectivo al cierre del período (Nota 5)	<b>352.614.458</b>	<b>124.279.367</b>

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe de  
fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

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

Los presentes estados financieros del Banco se presentan en forma complementaria a los estados financieros consolidados del Banco y sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2024, con el objetivo de cumplimentar requerimientos legales y regulatorios.

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

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

## 3. NORMAS CONTABLES Y BASES DE PREPARACIÓN

Estos estados financieros intermedios condensados separados han sido aprobados en reunión virtual por el Directorio con fecha 27 de noviembre de 2024.

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

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2024 han sido preparados de acuerdo con la normativa del BCRA que establecen que las entidades bajo su supervisión presenten estados financieros preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Intermediación Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés), excepto por los apartamientos indicados a continuación ("Marco de información contable establecido por el BCRA")

- la excepción transitoria de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" para los títulos de deuda emitidos por el Sector Público no Financiero, dispuesto por la Comunicación "A" 6847. De haberse aplicado el modelo de deterioro para estos instrumentos, se hubiera registrado una disminución en el patrimonio neto del Banco por 10.527.614 y 1.111.955 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente;
- la postergación hasta el 1 de enero de 2025 de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", para las Entidades Financieras del Grupo "C" que no sean sucursales o subsidiarias de bancos del exterior calificados como sistémicamente importantes, tal como es el caso de BACS, de acuerdo con la Comunicación "A" 7928. De no haber existido la postergación establecida por el BCRA en dicha comunicación, se hubiera registrado un incremento en el patrimonio neto del Banco por 40.808 y una disminución por 25.871 al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe de  
fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 27 de marzo de 2024, la Asamblea de Accionistas aprobó la distribución de los resultados no asignados acumulados al 31 de diciembre de 2023, asignando los mismos a Reserva Legal, a Reserva Facultativa (Otras reservas) y al pago de dividendos. Con fecha 3 de mayo de 2024, el BCRA autorizó la distribución de dividendos solicitada por la Entidad por 26.500.000 a moneda de diciembre 2023 (que representan 53.418.953 en moneda de septiembre 2024) los cuales fueron abonados en 3 cuotas mensuales y consecutivas en los meses de mayo, junio y julio de 2024 ajustados por inflación tal como indican las normas del BCRA.

### **3.4. Información comparativa**

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios condensados separados y en las notas referidas al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de septiembre de 2023 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al 30 de septiembre de 2024.

A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron las reclasificaciones necesarias sobre los estados contables del período/ejercicio anterior para exponerlos sobre bases uniformes. La modificación de la información comparativa no implica cambios en las decisiones tomadas en base a ella.

### **3.5. Nuevas normas contables emitidas aún no vigentes**

Se encuentran expuestas en la Nota 3.6 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

#### 4. POLÍTICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas y estimaciones contables materiales adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados separados se encuentran expuestas en la Nota 4 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

##### Inversiones en subsidiarias

Subsidiarias son todas las entidades (incluyendo las entidades estructuradas, de corresponder) controladas por el Banco. El Banco controla una entidad cuando está expuesto a, o tiene derechos sobre, los rendimientos variables por su participación en la entidad participada, y tiene el poder de afectar la variabilidad de tales rendimientos. El Banco vuelve a evaluar si mantiene control cuando se producen cambios en algunas de las condiciones mencionadas.

Las participaciones en subsidiarias se miden aplicando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros incluyen la participación del Banco en los resultados de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

#### 5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se detallan a continuación los componentes del efectivo:

	30/09/2024	31/12/2023
Efectivo	64.418.187	32.940.305
Entidades financieras y corresponsales	276.545.271	163.236.050
Otros	11.651.000	-
<b>Total de Efectivo</b>	<b>352.614.458</b>	<b>196.176.355</b>

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

	Saldo al 31/12/2023	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/09/2024
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	77.311.832	-	(25.990.573)	(19.736.485)	31.584.774
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	7.833	6.027.366	(6.027.366)	(4.039)	3.794
<b>Total</b>	<b>77.319.665</b>	<b>6.027.366</b>	<b>(32.017.939)</b>	<b>(19.740.524)</b>	<b>31.588.568</b>

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

	Saldo al 31/12/2022	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/09/2023
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	81.061.469	-	(12.641.947)	1.296.799	69.716.321
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	10.370	5.981.378	(5.981.378)	1.324.665	1.335.035
<b>Total</b>	<b>81.071.839</b>	<b>5.981.378</b>	<b>(18.623.325)</b>	<b>2.621.464</b>	<b>71.051.356</b>

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

## 6. TITULOS DE DEUDA A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

	30/09/2024	31/12/2023
Del país	<b>1.015.468.770</b>	<b>268.757.389</b>
Títulos públicos	990.687.465	177.000.057
Letras BCRA	-	71.005.881
Notas BCRA	893.825	-
Otros	23.887.480	20.751.451
<b>Total títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo A)</b>	<b>1.015.468.770</b>	<b>268.757.389</b>

## 7. INSTRUMENTOS DERIVADOS

La composición de los instrumentos derivados del Banco al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	30/09/2024	31/12/2023
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	-	688.418
<b>Total activo</b>	<b>-</b>	<b>688.418</b>
Swap de moneda	(7.623.394)	(20.208.128)
Swaps de tasa de interés fija por variable	(60.062)	(659.450)
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	(75.569)	-
<b>Total pasivo</b>	<b>(7.759.025)</b>	<b>(20.867.578)</b>

## 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 8.1. Operaciones de pase

En el rubro "Operaciones de pase" del activo y del pasivo se exponen los valores originalmente pactados más las primas devengadas de los pases activos y pasivos, respectivamente, de acuerdo con el siguiente detalle:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

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

	30/09/2024	31/12/2023
<b>Pases activos</b>	<b>19.866.671</b>	<b>1.654.457.446</b>
Títulos Públicos	19.866.671	2.122.042
Instrumentos de regulación monetaria recibidos del B.C.R.A.	-	1.652.335.404
<b>Pases pasivos</b>	<b>(370.375)</b>	-
Títulos Públicos	(370.375)	-

Los valores nominales de las especies afectadas a operaciones de pase que se encuentran registrados en Partidas Fuera de Balance, son los siguientes:

	30/09/2024 (a)	31/12/2023
<b>Pases activos</b>	<b>22.634.450</b>	<b>2.397.095.286</b>
Títulos Públicos	22.634.450	2.411.412
Instrumentos de regulación monetaria recibidos del B.C.R.A.	-	2.394.683.874
<b>Pases pasivos</b>	<b>402.600</b>	-
Títulos Públicos	402.600	-

(a) Ver Anexo O.

## 8.2. Valor razonable de instrumentos financieros

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

La jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos medidos a valor razonable ("VR") al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se detalla a continuación:

Cartera de instrumentos al 30/09/2024	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>1.027.508.996</b>	<b>953.418.523</b>	<b>74.090.473</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	1.015.468.770	945.184.979	70.283.791	-
Otros activos financieros	1.394.735	1.394.735	-	-
Activos financieros entregados en garantía	3.708.784	3.708.784	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	6.936.707	3.130.025	3.806.682	-
<b>Pasivos</b>	<b>(49.426.230)</b>	<b>(41.667.205)</b>	<b>(7.759.025)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(41.667.205)	(41.667.205)	-	-
Instrumentos derivados	(7.759.025)	-	(7.759.025)	-

Cartera de instrumentos al 31/12/2023	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>297.288.494</b>	<b>271.628.873</b>	<b>25.659.621</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	268.757.389	254.425.835	14.331.554	-
Instrumentos derivados	688.418	-	688.418	-
Otros activos financieros	2.767.495	2.726.291	41.204	-
Activos financieros entregados en garantía	21.238.568	11.469.399	9.769.169	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	3.836.624	3.007.348	829.276	-
<b>Pasivos</b>	<b>(76.127.120)</b>	<b>(55.259.542)</b>	<b>(20.867.578)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(55.259.542)	(55.259.542)	-	-
Instrumentos derivados	(20.867.578)	-	(20.867.578)	-

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Banco no ha registrado transferencias entre niveles.

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

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

<b>Cartera de instrumentos al 30/09/2024</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR total</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	352.614.458 (*)		-	-	-
Operaciones de pase	19.866.671 (*)		-	-	-
Otros activos financieros	263.115.299 (*)		-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	404.338.512	402.204.976	-	402.204.976	-
Otros títulos de deuda	258.284.326	232.345.031	-	232.345.031	-
Activos financieros entregados en garantía	29.316.583	29.316.583	29.316.583	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(1.766.711.401)	(1.684.448.427)	-	(1.684.448.427)	-
Operaciones de pase	(370.375) (*)		-	-	-
Otros pasivos financieros	(194.313.844)	(194.381.925)	-	(194.381.925)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(3.794) (*)		-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(31.584.774)	(12.689.588)	-	(12.689.588)	-

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

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2023</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR total</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	196.176.355 (*)		-	-	-
Operaciones de pase	1.654.457.446 (*)		-	-	-
Otros activos financieros	43.473.693 (*)		-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	277.697.090	272.055.265	-	272.055.265	-
Otros títulos de deuda	31.782.954	31.638.449	-	31.638.449	-
Activos financieros entregados en garantía	13.501.403	13.501.403	13.501.403	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(2.015.109.473)	(1.973.407.454)	-	(1.973.407.454)	-
Otros pasivos financieros	(72.820.914)	(73.164.115)	-	(73.164.115)	-
Financiaciones recibidas del BCRA	(7.833) (*)		-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(77.311.832)	(45.429.096)	-	(45.429.096)	-

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

**Técnicas de Valuación**

En la determinación de los valores razonables el Banco aplicó las técnicas y metodologías expuestas en la Nota 8.2 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

### 8.3. Previsión para pérdidas crediticias esperadas

#### Máxima exposición al riesgo de crédito

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

Cartera Consumo – Total activa	30/09/2024				Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime			
<b>Días de morosidad</b>						
<b>Hipotecarios</b>						<b>90.045.471</b>
0	77.611.807	818.653	-	-	-	78.430.460
1 – 30	6.688.093	186.036	-	-	-	6.874.129
31 – 90	-	1.388.359	-	-	-	1.388.359
91 – 180	-	1.092.321	-	-	-	1.092.321
Default	-	-	2.260.202	-	-	2.260.202
<b>Personales</b>						<b>24.746.265</b>
0	20.232.623	95.954	-	359.316	-	20.687.893
1 – 30	1.625.575	1.029.745	-	114.077	-	2.769.397
31 – 90	-	611.886	-	87.822	-	699.708
Default	-	-	589.267	-	-	589.267
<b>Tarjetas de crédito</b>						<b>112.179.991</b>
0	106.214.254	569.647	-	-	-	106.783.901
1 – 30	1.539.189	831.868	-	-	-	2.371.057
31 – 90	-	1.086.764	-	-	-	1.086.764
Default	-	-	1.938.269	-	-	1.938.269
<b>Otros</b>						<b>641.187.247</b>
0	632.978.954	7.927.756	10.958	-	-	640.917.668
1 – 30	96.495	18.278	-	-	-	114.773
31 – 90	-	10.830	-	-	-	10.830
91-180	-	-	7.448	-	-	7.448
Default	-	-	136.528	-	-	136.528
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>846.986.990</b>	<b>15.668.097</b>	<b>4.942.672</b>	<b>561.215</b>	<b>561.215</b>	<b>868.158.974</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	<b>(2.708.790)</b>	<b>(1.860.570)</b>	<b>(3.753.479)</b>	<b>(157.539)</b>	<b>(157.539)</b>	<b>(8.480.378)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>844.278.200</b>	<b>13.807.527</b>	<b>1.189.193</b>	<b>403.676</b>	<b>403.676</b>	<b>859.678.596</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Cartera Corporativa (*) – Total activa	30/09/2024				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	653.846.195	7.836.717	452	-	661.683.364
1 – 30	4.274	38	-	-	4.312
31 – 90	-	1.174	-	-	1.174
91 +	-	-	200.095	-	200.095
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>653.850.469</b>	<b>7.837.929</b>	<b>200.547</b>	-	<b>661.888.945</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(950.759)	(122.984)	(20.770)	-	(1.094.513)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>652.899.710</b>	<b>7.714.945</b>	<b>179.777</b>	-	<b>660.794.432</b>

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

Cartera Pyme – Total activa	30/09/2024				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	53.157.167	11.174	10.205	-	53.178.546
1 – 30	532.527	2.530	1.927	-	536.984
31 – 90	-	11.295	183	-	11.478
91 +	-	-	55.839	-	55.839
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>53.689.694</b>	<b>24.999</b>	<b>68.154</b>	-	<b>53.782.847</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(450.120)	(312)	(52.273)	-	(502.705)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>53.239.574</b>	<b>24.687</b>	<b>15.881</b>	-	<b>53.280.142</b>

### Garantías y otras mejoras de crédito

A continuación se exponen los saldos contables y valores de garantías recibidas al 30 de septiembre de 2024:

Créditos deteriorados	Exposición bruta	Previsión por riesgo de incobrabilidad	Valor de libros	Valor razonable de la garantía
Adelantos	34.193	23.658	10.535	-
Documentos	938	750	188	-
Hipotecarios	2.260.621	2.260.244	377	4.783.285
Personales	1.150.482	559.879	590.603	-
Tarjetas de Crédito	1.938.269	956.302	981.967	-
Arrendamientos Financieros	5.053	505	4.548	5.053
Call a empresas	238.724	55.846	182.878	-
Otros	144.308	126.877	17.431	8.600
<b>Total de créditos deteriorados</b>	<b>5.772.588</b>	<b>3.984.061</b>	<b>1.788.527</b>	<b>4.796.938</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

## Previsión por riesgo de crédito

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

Cambios en la exposición dentro de cada Etapa:

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

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

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

A continuación se exponen las variaciones observadas en las previsiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 30 de septiembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2023</b>	<b>1.315.099</b>	<b>1.306.473</b>	<b>1.895.435</b>	<b>86.805</b>	<b>4.603.812</b>
Ajuste por inflación	1.335.890	1.327.128	1.925.401	88.177	4.676.596
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	772.625	215.147	373.120	22.792	1.383.684
Cambios en PDs/LGDs/EADs	456.873	(2.013.878)	(951.806)	22.632	(2.486.179)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	118.868	456.430	884.702	6.156	1.466.156
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	954.904	-	-	954.904
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	824.914	-	824.914
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(715.106)	-	-	-	(715.106)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(396.016)	-	-	-	(396.016)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	220.509	-	220.509
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(557)	-	-	(557)
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>1.573.134</b>	<b>939.174</b>	<b>3.276.840</b>	<b>139.757</b>	<b>5.928.905</b>
Bajas contables	(179.443)	(385.077)	(1.418.796)	(69.023)	(2.052.339)
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2024</b>	<b>2.708.790</b>	<b>1.860.570</b>	<b>3.753.479</b>	<b>157.539</b>	<b>8.480.378</b>

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2023</b>	<b>441.234</b>	<b>3</b>	<b>205.964</b>	<b>-</b>	<b>647.201</b>
Ajuste por inflación	448.210	3	209.220	-	657.433
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	524.670	1.277	10	-	525.957
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(325.279)	60.967	(394.582)	-	(658.894)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	(43.558)	(2.600)	(71)	-	(46.229)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	63.334	-	-	63.334
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	71	-	71
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(86.997)	-	-	-	(86.997)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	158	-	158
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>517.046</b>	<b>122.981</b>	<b>(185.194)</b>	<b>-</b>	<b>454.833</b>
Bajas contables	(7.521)	-	-	-	(7.521)
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2024</b>	<b>950.759</b>	<b>122.984</b>	<b>20.770</b>	<b>-</b>	<b>1.094.513</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
<b>Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2023</b>	<b>185.306</b>	<b>227</b>	<b>41.714</b>	-	<b>227.247</b>
Ajuste por inflación	188.233	231	42.373	-	230.837
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	823.708	24.629	25.600	-	873.937
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(730.720)	(24.503)	(62.636)	-	(817.859)
Cambios en los supuestos del modelo y metodología	-	-	-	-	-
Diferencia de cotización y otros movimientos	(16.283)	(9)	(24)	-	(16.316)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	(18)	-	-	(18)
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	2.996	-	2.996
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(73)	-	-	-	(73)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(51)	-	-	-	(51)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	2.250	-	2.250
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(245)	-	-	(245)
<b>Cargo neto a resultados del período</b>	<b>264.814</b>	<b>85</b>	<b>10.559</b>	-	<b>275.458</b>
<b>Bajas contables</b>	-	-	-	-	-
<b>Previsión por riesgo de crédito al 30/09/2024</b>	<b>450.120</b>	<b>312</b>	<b>52.273</b>	-	<b>502.705</b>

### Exposición al riesgo crediticio

La exposición al riesgo crediticio, medidos de acuerdo con NIIF 9 BCRA (modelo de pérdidas esperadas, con la excepción de activos financieros del sector público no financiero) al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se proporciona a continuación:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>226.189.154</b>	<b>5.212.857</b>	<b>2.244.810</b>	<b>368.999</b>	<b>234.015.820</b>
Ajuste por inflación	229.765.072	5.295.269	2.280.299	374.833	237.715.473
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	87.096.033	1.606.320	653.794	76.765	89.432.912
Cambios sin transferencias entre stages	245.212.801	(4.930.828)	(1.983.756)	(242.003)	238.056.214
Diferencia de cotización y otros movimientos	53.598.535	2.043.158	1.826.653	51.644	57.519.990
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	6.826.869	-	-	6.826.869
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	880.651	-	880.651
Desde Etapa 2 a Etapa 1	5.066.856	-	-	-	5.066.856
Desde Etapa 3 a Etapa 1	237.982	-	-	-	237.982
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	459.017	-	459.017
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(471)	-	-	(471)
Reembolsos y bajas contables	(179.443)	(385.077)	(1.418.796)	(69.023)	(2.052.339)
<b>Saldos al 30/09/2024</b>	<b>846.986.990</b>	<b>15.668.097</b>	<b>4.942.672</b>	<b>561.215</b>	<b>868.158.974</b>

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>85.780.834</b>	<b>181</b>	<b>2.003.288</b>	<b>-</b>	<b>87.784.303</b>
Ajuste por inflación	87.136.979	184	2.034.959	-	89.172.122
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	86.623.054	3.854.526	165.933	-	90.643.513
Cambios sin transferencias entre stages	396.923.677	6.324.340	(2.035.237)	-	401.212.780
Diferencia de cotización y otros movimientos	(2.805.644)	434.873	(1.968.834)	-	(4.339.605)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	(2.776.175)	-	-	(2.776.175)
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	156	-	156
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(11)	-	-	-	(11)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	199.101	-	-	-	199.101
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	282	-	282
Reembolsos y bajas contables	(7.521)	-	-	-	(7.521)
<b>Saldos al 30/09/2024</b>	<b>653.850.469</b>	<b>7.837.929</b>	<b>200.547</b>	<b>-</b>	<b>661.888.945</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
<b>Saldos al 31/12/2023</b>	<b>17.717.460</b>	<b>21.611</b>	<b>53.410</b>	-	<b>17.792.481</b>
Ajuste por inflación	17.997.563	21.953	54.254	-	18.073.770
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el período	42.847.217	7.396	6.784	-	42.861.397
Cambios sin transferencias entre stages	(13.090.588)	(23.826)	(45.129)	-	(13.159.543)
Diferencia de cotización y otros movimientos	(11.777.861)	(1.750)	923	-	(11.778.688)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	(583)	-	-	(583)
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	(4.144)	-	(4.144)
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(3.994)	-	-	-	(3.994)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(103)	-	-	-	(103)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	2.056	-	2.056
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	198	-	-	198
<b>Saldos al 30/09/2024</b>	<b>53.689.694</b>	<b>24.999</b>	<b>68.154</b>	-	<b>53.782.847</b>

### Política de baja en balance (fallidos)

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

El Banco puede dar de baja en balance los activos financieros que aún están sujetos a actividades de ejecución. Los montos contractuales pendientes de cobro de dichos activos dados de baja durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 ascienden a 2.059.860. El Banco busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad, pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total.

	<b>30/09/2024</b>
<b>Saldo inicial (Nota 26)</b>	<b>109.440.339</b>
Altas por desactivaciones del período	2.059.860
Bajas por cobros	(648.810)
Baja por incorporación al activo	(24.999)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	(49.911.801)
<b>Saldo final (Nota 26)</b>	<b>60.914.589</b>

### 9. PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

Adicionalmente y solo a efectos del cumplimiento de normas regulatorias del BCRA, el Banco continúa calculando provisiones mínimas por riesgo de incobrabilidad de acuerdo al marco normativo establecido por el BCRA, las cuales se determinan en función al grado de cumplimiento de los deudores, las garantías que respaldan los créditos y la situación económica financiera del deudor, entre otros. Asimismo, el provisionamiento de créditos individuales refinanciados es efectuado de acuerdo con el criterio descrito en Comunicación "A" 7443, complementarias y modificatorias.

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

Los saldos de préstamos y otras financiaciones corresponden a:

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>910.120</b>	<b>255</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>4.545.686</b>	<b>834.494</b>
Otras financiaciones a entidades financieras locales	4.455.222	818.788
Intereses. ajustes y diferencias de cotización devengadas a cobrar	90.464	15.706
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>398.882.706</b>	<b>276.862.341</b>
Adelantos	31.082.868	6.020.525
Documentos	19.485.142	21.949.398
Hipotecarios	89.603.660	73.221.426
Prendarios	214.016	29.899
Personales	24.746.265	15.687.770
Tarjetas de crédito	112.179.991	100.487.043
Arrendamientos financieros	1.188.556	2.951.623
Préstamos al personal	6.017.560	3.064.530
Cobros no aplicados	(21.215)	(11.453)
Otros	119.098.332	61.883.284
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	5.129.423	6.152.326
Intereses documentados	(1.602.959)	(4.845.243)
Provisiones por incobrabilidad (Anexo R)	(8.238.933)	(9.728.787)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)</b>	<b>404.338.512</b>	<b>277.697.090</b>

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

Mediante la Comunicación "A" 7140 de fecha 15 de octubre de 2020, el BCRA estableció una línea de financiamiento para la inversión productiva de micro, pequeñas y medianas empresas (MiPyMEs) destinada a proyectos de inversión para la adquisición de bienes de capital y/o a la construcción de instalaciones necesarias para la producción de bienes y/o servicios y la comercialización de bienes y/o servicios, a la financiación de capital de trabajo, al descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos y a otras financiaciones elegibles especiales admitidas por la normativa aplicable. Las financiaciones deben ser otorgadas en el marco de los cupos vigentes para los ejercicios 2022, 2023 y 2024 cuyas condiciones se detallan a continuación:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

<b>Cupo</b>	<b>Monto a destinar</b>	<b>Cómputo de aplicaciones</b>
<b>Cupo 2022/2023</b>	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2022	Entre el 1/10/2022 y el 31/03/2023
<b>Cupo 2023</b>	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de marzo de 2023	Entre el 1/04/2023 y el 30/09/2023
<b>Cupo 2023/2024</b>	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos de septiembre de 2023	Entre el 1/10/2023 y el 31/03/2024
<b>Moneda</b>	Pesos	
<b>Plazo mínimo</b>	Las financiaciones debían tener, al momento del desembolso, un plazo promedio igual o superior a 24 meses, sin que el plazo total sea inferior a 36 meses. Las operaciones destinadas a financiación de capital de trabajo, descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos no tenían plazo mínimo;	
<b>Tasa de interés máxima</b>	La tasa de interés era de hasta el 112% nominal anual fija para el destino de proyectos de inversión y hasta el 124% nominal anual fija para los otros destinos.	

Al 31 de marzo de 2023 y al 30 de septiembre de 2023 la Entidad dio cumplimiento al cupo 2022/2023 y al cupo 2023, respectivamente.

En el marco de esta normativa el monto total a desembolsar por parte del Banco en relación al Cupo 2023-2024 (desde 1 de octubre de 2023 hasta el 31 de marzo de 2024) ascendió a 35.098.270 según Comunicación "B" 12792. Al 31 de marzo de 2024, el total desembolsado por el Banco bajo el Cupo 2023-2024 ascendió a 52.035.745 y el promedio simple de los saldos diarios de las financiaciones vigentes entre el 1 de octubre de 2023 y el 31 de marzo de 2024 ascendió a 20.150.373. Dado que la Entidad no ha alcanzado el requerimiento establecido para el Cupo 2023-2024, procedió a efectuar un incremento en la exigencia conforme el punto 11.1.7 del texto ordenado (ver Nota 30.5).

Mediante la Comunicación "A" 7983 de fecha 21 de marzo de 2024, el BCRA habilitó el Cupo MiPyME Mínimo. Se trata de un esquema simplificado de incentivo para fomentar la asistencia crediticia basado en la disminución de encajes con vigencia desde el 1º de abril. Como financiaciones elegibles, se distinguen tres grupos: Financiación de proyectos de inversión, Capital de trabajo y descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos y Especiales. Las financiaciones comprendidas deberán ser otorgadas a clientes MiPyME conforme a la definición vigente bajo las siguientes condiciones:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Cupo	Monto a destinar	Cómputo de aplicaciones
<b>Cupo MiPyME Mínimo</b>	Como mínimo el equivalente al 7,5% del promedio mensual de los saldos diarios de sus depósitos al sector privado no financiero en pesos del trimestre anterior.	Trimestre abril 2024 - junio 2024 Trimestre julio 2024 - septiembre 2024 Trimestre octubre 2024 - diciembre 2024 Trimestre enero 2025 - marzo 2025
<b>Moneda</b>	Pesos	
<b>Plazo mínimo</b>	Las financiaci3nes deben tener, al momento del desembolso, un plazo promedio igual o superior a 24 meses. Las operaciones destinadas a financiaci3n de capital de trabajo, descuento de cheques de pago diferido y de otros documentos no tendr3n plazo m3nimo;	
<b>Tasa de inter3s m3xima</b>	La tasa que libremente se convenga entre las partes.	

Al 30 de septiembre de 2024 la Entidad no dio cumplimiento al Cupo MiPyme M3nimo y por lo tanto no comput3 la disminuci3n de la exigencia de efectivo m3nimo en pesos prevista en el punto 1.5.1. del texto ordenado.

#### 10. OTROS T3TULOS DE DEUDA

	30/09/2024	31/12/2023
Medidos a costo amortizado	<b>258.284.326</b>	<b>31.782.954</b>
T3tulos P3blicos	255.261.299	31.782.954
T3tulos de deuda de fideicomiso financiero	3.023.027	-
<b>Total otros t3tulos de deuda (Anexo A)</b>	<b>258.284.326</b>	<b>31.782.954</b>

#### 11. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

##### 11.1. Otros activos financieros

	30/09/2024	31/12/2023
Cuotapartes de fondos comunes de inversi3n	1.394.735	2.726.291
Certificados de participaci3n en fideicomisos financieros	-	41.205
Deudores por operaciones a liquidar	260.714.753	39.612.892
Deudores varios		
Fondos a compensar	24.804	1.392.354
Previsi3n otros cr3ditos diversos (Anexo R)	(377.164)	(223.182)
Otros	2.752.906	2.691.628
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>264.510.034</b>	<b>46.241.188</b>

Firmado a los efectos de su identificaci3n con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

**Andrea Pastrana**  
Socia  
Contadora P3blica (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 11.2. Otros pasivos financieros

	30/09/2024	31/12/2023
Consumos tarjetas de crédito	37.706.730	31.088.570
Acreedores por operaciones a liquidar	144.555.316	28.827.885
Títulos de deuda asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja	4.089.781	4.394.262
Arrendamientos financieros (Nota 12.1)	1.384.917	970.166
Obligaciones sujetas a efectivo mínimo	1.141.142	2.101.667
Otros	5.435.958	5.438.364
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>194.313.844</b>	<b>72.820.914</b>

## TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS

El Banco ha realizado transferencias de activos financieros que se describen en la Nota 30.3. En la adopción inicial de NIIF, los criterios de baja contable de activos financieros de la NIIF 9 se aplicaron de manera prospectiva para transacciones ocurridas con posterioridad a la fecha de transición a NIIF (1° de enero de 2017).

A continuación, se detallan las transferencias de activos financieros a fideicomisos financieros al 30 de septiembre de 2024 que no cumplen con los requisitos para su baja y en consecuencia, el Banco sigue reconociendo el activo transferido y un pasivo financiero por la contraprestación recibida:

Emisor	Fideicomiso financiero	Fecha constitución	Monto securitizado	Valor de Deuda fiduciaria original		Extinción estimada de la serie
				Tipo	Cantidad	
BHSA	CHA UVA Serie I	Abr-18	19.210 UVA	A	8.645 UVA	Oct-24
				B	5.763 UVA	Abr-28
				CP	4.802 UVA	May-32

## 12. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS

### 12.1. Propiedad y equipo

Los movimientos en propiedad y equipo para el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 fueron los siguientes:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Deterioro	Depreciación			Valor residual	
					Acumulada	Bajas	Del período	AI 30/09/2024	AI 31/12/2023
- Inmuebles	82.941.228	657.059	-	689.468	(10.938.732)	-	(1.299.339)	72.049.684	72.002.496
- Mobiliario e Instalaciones	17.881.161	321.745	-	-	(15.777.641)	-	(520.337)	1.904.928	2.103.520
- Máquinas y equipos	87.695.381	1.270.981	(2.281)	-	(85.627.800)	988	(1.064.969)	2.272.300	2.067.581
- Vehículos	42.388	-	-	-	(42.388)	-	-	-	-
- Diversos	2.043.579	24.359	-	-	(1.935.392)	-	(23.125)	109.421	108.187
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	13.984.586	1.534.788	(599.490)	-	(12.394.883)	447.116	(1.461.933)	1.510.184	1.589.703
- Derecho de uso de muebles arrendados	1.752.556	-	-	-	(1.752.556)	-	-	-	-
- Obras en curso	1.116.743	-	(1.116.743)	-	-	-	-	-	1.116.743
<b>Total propiedad y equipo</b>	<b>207.457.622</b>	<b>3.808.932</b>	<b>(1.718.514)</b>	<b>689.468</b>	<b>(128.469.392)</b>	<b>448.104</b>	<b>(4.369.703)</b>	<b>77.846.517</b>	<b>78.988.230</b>

#### Información adicional

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

#### Derecho de uso por arrendamientos

A continuación se detallan los importes correspondientes a aquellos arrendamientos en los cuales la Entidad actúa como arrendatario:

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

#### *Derechos de uso:*

<b>Muebles</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	1.752.556	1.752.556
Depreciación acumulada	(1.752.556)	(1.752.556)
	-	-

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Inmuebles	30/09/2024	31/12/2023
Valor de origen al inicio del ejercicio	13.984.586	12.839.590
Altas del período/ejercicio	1.534.788	1.546.466
Bajas del período/ejercicio	(599.490)	(401.470)
Depreciación acumulada	(13.409.700)	(12.394.883)
	<b>1.510.184</b>	<b>1.589.703</b>

*Pasivo a pagar por arrendamientos:*

Inmuebles	30/09/2024	31/12/2023
Hasta un año	658.712	516.469
Entre uno y cinco años	726.205	453.697
	<b>1.384.917</b>	<b>970.166</b>

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	30/09/2024	30/09/2023
Depreciación de derechos de uso	1.461.933	1.709.237
Intereses sobre pasivos por arrendamientos (Nota 23)	1.760.163	1.529.437
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	408.346	277.329

## 12.2. Activos intangibles

Los cambios en activos intangibles, que incluyen gastos de desarrollo de sistemas propios, para el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 fueron los siguiente:

	30/09/2024
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>3.467.925</b>
Incrementos por desarrollo	139.095
Cargo por amortización (1)	(99.876)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>3.507.144</b>
Costo	38.002.282
Amortización acumulada	(34.495.138)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>3.507.144</b>

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

### Información adicional

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

## 12.3. Otros activos no financieros

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Propiedades de inversión	11.763.410	12.539.383
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	235.735	403.987
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos (Nota 27)	1.024.113	886.131
Otros anticipos	2.450.623	3.294.126
Otros	558.019	562.425
<b>Total Otros activos no financieros</b>	<b>16.031.900</b>	<b>17.686.052</b>

Propiedades de inversión

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

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

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

<b>Principales variables de cálculo, no observables</b>	<b>Interrelación entre las principales variables y el valor razonable</b>	<b>AMBA</b>	<b>Provincias de Buenos Aires y La Pampa</b>	<b>Resto del país</b>
Precio por metro cuadrado (en miles de pesos)	A mayor precio por metro cuadrado, mayor valor razonable	Entre 753 y 1.217	Entre 830 y 1.470	Entre 1.202 y 2.545
Antigüedad	A mayor antigüedad, menor valor razonable.	Entre 45 y 63 años	Entre 44 y 99 años	Entre 33 y 103 años
Estado de conservación	A mejor estado de conservación mayor valor razonable	Bueno	Entre regular y bueno	Entre bueno y muy bueno

Los movimientos de las propiedades de inversión para el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 fueron los siguientes:

	<b>30/09/2024</b>
	<b>Inmuebles alquilados</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>12.539.383</b>
Pérdida neta por medición a valor razonable (Nota 23)	(775.973)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>11.763.410</b>

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

	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>
Ingresos derivados de rentas	98.182	237.581
Gastos directos de operación de propiedades	(4.790)	(3.290)

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2024 y 2023 asciende a una ganancia de 93.392 y 234.291, respectivamente, y se reconocen en los rubros "Otros ingresos operativos", "Gastos de administración" y "Otros gastos operativos" en el estado de resultados.

#### 12.4. Otros pasivos no financieros

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

	30/09/2024	31/12/2023
Acreedores varios	7.057.573	8.264.001
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	21.563.094	24.324.491
Otros impuestos a pagar	3.483.399	5.503.910
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar (Nota 27)	1.024.113	4.816.960
Retenciones a pagar	4.663.096	5.979.191
Programa de fidelización de clientes	310.270	95.574
Beneficios por terminación a pagar	5.161.792	1.687.310
<b>Total otros pasivos no financieros</b>	<b>43.263.337</b>	<b>50.671.437</b>

#### 13. PASIVOS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS

Los saldos de pasivos a valor razonable con cambio en resultados corresponden a:

	30/09/2024	31/12/2023
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en pesos	22.634.450	980.885
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en moneda extranjera (Anexo L)	19.032.755	54.278.657
<b>Total pasivos valuados a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>41.667.205</b>	<b>55.259.542</b>

#### 14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	30/09/2024	31/12/2023
Provisión impuesto a las ganancias	17.010.488	3.225.444
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	(329.902)	(666.827)
Anticipos por impuesto a las ganancias	(1.095.746)	(1.023.339)
<b>Total pasivos por impuesto a las ganancias corriente</b>	<b>15.584.840</b>	<b>1.535.278</b>

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Período	Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta	
	Impuesto determinado	Período fiscal de prescripción
2015	41	Vto. DDJJ 2026
2016	81.835	Vto. DDJJ 2027
2017	106.128	Vto. DDJJ 2028
2018	138.099	Vto. DDJJ 2029
2019	3.799	Vto. DDJJ 2030
	<b>329.902</b>	

El cargo por impuesto a las ganancias del período es estimado utilizando la tasa que sería aplicable al resultado del ejercicio completo. La composición del cargo por impuesto a las ganancias, es la siguiente:

	30/09/2024	30/09/2023
Impuesto a las ganancias - método diferido - cargo	(19.489.106)	(9.721.081)
Impuesto a las ganancias corriente	(13.785.044)	-
<b>Total cargo neto por impuesto a las ganancias</b>	<b>(33.274.150)</b>	<b>(9.721.081)</b>

#### Pasivos por impuesto a las ganancias diferido

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

Activo / (pasivo) neto por impuesto diferido	Saldo al 31/12/2023	Cargo imputado en resultados 2024	Saldo al 30/09/2024
Previsión deudores incobrables	1.083.191	852.357	1.935.548
Inversiones en negocios conjuntos	-	(11.378.843)	(11.378.843)
Propiedad y equipos, Propiedades de inversión y mantenidos para la venta	(32.116.779)	709.411	(31.407.368)
Valuación moneda extranjera	(227.641)	(19.773)	(247.414)
Provisiones	2.357.163	2.249.056	4.606.219
Valuación de instrumentos financieros	6.247.420	(11.348.257)	(5.100.837)
Ajuste por inflación impositivo	721.405	(553.057)	168.348
<b>Total del pasivo neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>(21.935.241)</b>	<b>(19.489.106)</b>	<b>(41.424.347)</b>

#### Ajuste por inflación impositivo y quebrantos impositivos

La Ley 27.430 introdujo una modificación en la cual estableció que los sujetos a que se refieren los incisos a) a e) del artículo 53 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, a los fines de determinar la ganancia neta imponible, deberían deducir o incorporar al resultado impositivo del ejercicio que se liquida, el ajuste por inflación impositivo.

Dicho ajuste resultaría aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verificará un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor, acumulado en los treinta y seis (36) meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, superior al cien por ciento (100 %) - El ajuste por inflación positivo o negativo, según sea el caso, que deba calcularse, se imputaría de la siguiente manera: el primer y segundo ejercicio iniciado a partir del 1° de enero de 2019, debía 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. Posteriormente y para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021, la imputación del ajuste por

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

inflación se realizará en su totalidad (100%), sin diferimiento alguno. En este sentido, en el presente período fiscal corresponde incluir la totalidad del ajuste por inflación calculado para este año.

Por otro lado, el artículo 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias establece un mecanismo de actualización de quebrantos impositivos generados en ejercicios anteriores que es autónomo al resto de las actualizaciones admitidas por la Ley. El Banco ha verificado que, de no efectuarse dicha actualización, se estaría generando un impuesto confiscatorio para el ejercicio 2023, es decir que insume una parte sustancial de la renta real del contribuyente, excediendo cualquier límite razonable de imposición a la luz de la doctrina legal del fallo "Candy S.A." de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y pronunciamientos posteriores dictados en el mismo sentido.

El Banco considerando la jurisprudencia sobre este asunto evaluada por los asesores legales e impositivos, procedió al cálculo y registración contable de la actualización de los quebrantos impositivos hasta el 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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

La AFIP en su Resolución General N° 5168, estableció las escalas y alícuotas vigentes a partir del 1° de enero de 2024, como sigue:

<b>Ganancia neta imponible acumulada</b>		<b>Importe a pagar</b>	<b>Más el %</b>	<b>Sobre el excedente</b>
<b>Mas de</b>	<b>A</b>			
-	34.704	-	25%	-
34.704	347.035	8.676	30%	34.704
347.035	en adelante	102.375	35%	347.035

Las escalas y alícuotas vigentes a partir del 1° de enero de 2023, fueron las siguientes:

<b>Ganancia neta imponible acumulada</b>		<b>Importe a pagar</b>	<b>Más el %</b>	<b>Sobre el excedente</b>
<b>Mas de</b>	<b>A</b>			
-	14.301	-	25%	-
14.301	143.012	3.575	30%	14.301
143.012	en adelante	42.189	35%	143.012

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

Como consecuencia de la modificación mencionada, al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera esté en vigencia cuando las diferencias temporarias vayan a revertirse.

## 15. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS, ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS

El Banco posee inversiones en dos subsidiarias y participación en una operación conjunta en el Fideicomiso EDP. Los saldos al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

	Porcentaje de participación	30/09/2024	31/12/2023
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	62,28%	14.531.827	11.497.388
BHN Sociedad de Inversión S.A.	99,9998%	37.045.028	54.736.845
Fideicomiso Financiero EDP	28,5%	64.515.980	64.515.980
<b>Total inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>		<b>116.092.835</b>	<b>130.750.213</b>

A continuación se expone la evolución de dichas inversiones por el período finalizado el 30 de septiembre de 2024 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

	30/09/2024	31/12/2023
<b>Saldo neto al inicio del ejercicio</b>	<b>130.750.213</b>	<b>66.495.485</b>
Dividendos declarados / cobrados (a)	(15.759.372)	(19.263.815)
Aportes del período / ejercicio	-	64.515.980
Participación en los resultados del período / ejercicio	1.101.994	19.002.563
<b>Saldo al final del período / ejercicio</b>	<b>116.092.835</b>	<b>130.750.213</b>

- (a) Con fecha 30 de marzo de 2023 la Asamblea de Accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A. aprobó la distribución de dividendos del ejercicio 2022 por 3.000.000 (15.470.130 en moneda homogénea de septiembre 2024), totalmente cobrados en títulos.  
Con fecha 27 de noviembre de 2023 la Asamblea de accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A. aprobó la desafectación del saldo de la reserva por 1.500.000 (3.793.723 en moneda homogénea de septiembre 2024) para distribución de dividendos, totalmente cobrados.  
Con fecha 26 de marzo de 2024 la Asamblea de accionistas de BHN Sociedad de Inversión S.A. aprobó la distribución de dividendos del ejercicio 2023 y la desafectación del saldo de la reserva por 11.853.629 (15.759.372 en moneda homogénea de septiembre 2024). Los mismos fueron cobrados totalmente en títulos el 11 de junio de 2024.  
De los totales aprobados, el 99,9998% corresponden a BHSA.

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

### Estados de situación financiera resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Total Activo	175.029.788	304.471.278	67.289.608	75.442.886
Total Pasivo	(151.696.733)	(286.010.475)	(30.244.506)	(20.705.932)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>23.333.055</b>	<b>18.460.803</b>	<b>37.045.102</b>	<b>54.736.954</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

### Estados de resultados resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos de actividades ordinarias	39.959.313	32.836.898	46.073.496	83.090.141
Resultado por la posición monetaria neta	(12.588.025)	(9.829.762)	(30.204.366)	(37.882.724)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	6.336.060	2.299.619	(4.780.988)	21.544.515
Impuesto a las ganancias	(1.358.835)	(1.879.113)	2.481.514	(7.068.301)
<b>Resultado total Ganancia / (Pérdida)</b>	<b>4.977.225</b>	<b>420.506</b>	<b>(2.299.474)</b>	<b>14.476.214</b>
<b>Resultado atribuible al interés no controlante</b>	<b>104.972</b>	<b>236.466</b>	<b>(1.044.348)</b>	<b>932.808</b>

### Estados de flujos de efectivo resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Flujos de efectivo de las actividades operativas	20.398.083	6.559.651	6.669.342	12.408.794
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(179.794)	(244.621)	14.357.194	(2.857.147)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(3.383.223)	(7.819.385)	(13.291.755)	-
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(4.217.932)	(2.057.861)	(17.772.038)	(1.157.836)
<b>Aumento / (Disminución) del efectivo</b>	<b>12.617.134</b>	<b>(3.562.216)</b>	<b>(10.037.257)</b>	<b>8.393.811</b>
Efectivo al inicio del ejercicio	1.894.243	4.837.948	29.185.796	22.705.301
Efectivo al cierre del período	14.511.377	1.275.732	19.148.539	31.099.112

## 16. OBLIGACIONES NEGOCIABLES EMITIDAS

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

Serie	Valor emitido (En miles)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual	Valor Contable	
					30/09/2024	31/12/2023
Clase IV	US\$78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	31.584.774	51.350.044
Clase VI	US\$15.948	04/05/22	04/05/24	0,00%	-	25.961.788
<b>Total</b>					<b>31.584.774</b>	<b>77.311.832</b>

El Banco utiliza el producido neto proveniente de la colocación de Obligaciones Negociables de acuerdo a alguno de los destinos previstos en el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Comunicación "A" 3046 del BCRA y sus modificatorias, complementarias y demás regulaciones aplicables.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 23 de mayo de 2008, aprobó la creación de un nuevo Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables, no convertibles en acciones, con o sin garantías, por hasta el importe de US\$ 2.000.000.000 o su equivalente en pesos, el cual posteriormente fue modificado, prorrogado y ampliado en diversas oportunidades por posteriores Asambleas Generales de Accionistas y Resoluciones del Directorio. El monto vigente autorizado a emitir bajo el Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables es de hasta US\$100.000.000 o su equivalente en otras monedas.

La Oferta Pública del Programa fue autorizada por Resolución N°16.573 de fecha 24 de mayo de 2011, habiéndose aprobado la ampliación del monto del Programa por Resolución N°17.805 de fecha 9 de septiembre de 2015, la prórroga

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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.

## 17. PROVISIONES

Remitirse a la información relacionada a compromisos, contingencias y provisiones expuesta en Nota 16 de los estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes al período finalizado el 30 de septiembre de 2024.

Los movimientos en provisiones se incluyen en el Anexo J, que acompaña a los presentes estados financieros intermedios condensados separados.

## 18. CAPITAL SOCIAL

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

<b>Clase</b>	<b>Acciones</b>	<b>Valor Nominal</b>	<b>Capital Social</b>
A	664.376.845	1	664.376.845
C	75.000.000	1	75.000.000
D	760.623.155	1	760.623.155
	<u>1.500.000.000</u>		<u>1.500.000.000</u>

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

### *Programa de Propiedad Participada*

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

Mediante el Decreto del PEN 2127/2012 se instrumentó el Programa de Propiedad Participada (“PPP”) del Banco, por el cual, las personas que formaban parte de la nómina del Banco al 27 de septiembre de 1997 tuvieron derecho a participar

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

del Programa, mediante la suscripción del Acuerdo General de Transferencia, entre el empleado, el Estado y el Fideicomisario (Banco de la Nación Argentina).

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

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

Con fecha 22 de febrero de 2023 Banco de la Nación Argentina informó la cancelación del saldo total de la deuda que el Programa mencionado mantenía con el Estado Nacional, como asimismo el levantamiento de la prenda que pesaba sobre las cincuenta y siete millones nueve mil doscientas setenta y nueve (57.009.279) Acciones Clase "B". Por su parte, la Asamblea Especial de Accionistas Clase "B" del Programa de Propiedad Participada celebrada el 1 de diciembre de 2022 resolvió la desafectación del Programa de Propiedad Participada del cien por ciento (100%) de las Acciones Clase "B" que integraban dicho Programa y la caducidad y disolución del Convenio de Sindicación de Acciones suscripto por cada accionista al momento de constituirse dicho Programa. En virtud de ello y de lo dispuesto en el Artículo 6°, inciso b) apartado iv) del Estatuto Social, se solicitó a la Comisión Nacional de Valores la transferencia de oferta pública por conversión de 57.009.279 acciones ordinarias, escriturales, Clase B de 1 voto por acción y valor nominal \$ 1, a acciones ordinarias escriturales Clase D de 3 votos por acción y valor nominal \$ 1, la cual fue notificada el 5 de abril de 2023. En función de ello, Banco de la Nación Argentina procedió a la entrega de dichas acciones a cada uno de los beneficiarios del Programa.

#### *Acciones propias a entregar*

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

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

Ingresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	39.591	98.202	90.941	334.970
Intereses por préstamos al sector financiero	230.787	184.678	360.430	478.669
Intereses por adelantos	1.589.784	2.639.463	6.573.827	8.324.000
Intereses por documentos	1.108.705	4.346.359	5.942.156	13.744.594
Intereses por préstamos hipotecarios	1.721.517	1.919.340	4.740.368	5.974.830
Intereses por préstamos personales	4.772.548	6.127.466	10.719.294	19.385.978
Intereses por préstamos prendarios	1.676	5.886	4.104	27.854
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	9.622.807	15.841.702	30.701.618	45.791.306
Intereses por arrendamientos financieros	88.874	833.128	586.742	2.851.704
Intereses por otros préstamos	3.200.042	6.382.262	10.772.687	17.896.363
Intereses por títulos públicos y privados	(44.021.229)	18.911.554	8.181.663	43.101.043
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	83.826.896	19.374.685	148.225.406	55.150.901
Intereses por pases activos	8.237.342	220.750.780	559.675.760	485.149.036
Otros	-	323	-	33.774
<b>Total</b>	<b>70.419.340</b>	<b>297.415.828</b>	<b>786.574.996</b>	<b>698.245.022</b>

Ingresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Comisiones por tarjetas	5.622.481	9.850.743	18.247.264	30.156.535
Comisiones por seguros	1.161.217	1.259.292	3.170.507	3.919.341
Comisiones vinculadas con obligaciones	4.598.634	4.983.902	13.251.760	13.164.183
Comisiones vinculadas con créditos	61.933	33.960	225.268	281.956
Otras comisiones	870.476	720.427	2.432.619	2.157.170
<b>Total</b>	<b>12.314.741</b>	<b>16.848.324</b>	<b>37.327.418</b>	<b>49.679.185</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 20. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Egresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(61.165.769)	(197.730.874)	(387.313.304)	(458.751.992)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(49.542)	(100.986)	(157.194)	(256.315)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(59.991.441)	(171.773.106)	(301.562.829)	(376.641.661)
Intereses por préstamos interfinancieros recibidos	(5.906)	(243)	(6.084)	(665)
Intereses por otras obligaciones negociables y títulos de deuda	(1.429.414)	(2.055.288)	(9.220.580)	(8.474.142)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(1.808.552)	(1.866.751)	(13.807.159)	(9.473.104)
Otros	(3.973)	-	(3.973)	-
<b>Total</b>	<b>(124.454.597)</b>	<b>(373.527.248)</b>	<b>(712.071.123)</b>	<b>(853.597.879)</b>

Egresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Comisiones relacionadas con préstamos	(38.342)	(44.475)	(96.801)	(137.007)
Comisiones por colocación de títulos	(441.035)	(448.896)	(1.051.891)	(1.173.962)
Otros	(103.686)	(93.875)	(323.584)	(357.214)
<b>Total</b>	<b>(583.063)</b>	<b>(587.246)</b>	<b>(1.472.276)</b>	<b>(1.668.183)</b>

## 21. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

Originado en:	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Operaciones netas en dólares	(1.726.165)	(17.086.996)	(8.453.111)	(19.957.779)
Instrumentos derivados	(1.195.142)	(3.178.781)	(4.060.907)	(10.696.736)
Operaciones netas en euros	(34.754)	243.629	47.514	568.590
<b>Diferencia de cotización de moneda extranjera</b>	<b>(2.956.061)</b>	<b>(20.022.148)</b>	<b>(12.466.504)</b>	<b>(30.085.925)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**

Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

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

Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Resultado por títulos públicos	138.331.916	190.445.417	325.981.648	449.307.917
Resultado por fideicomisos financieros	731.775	333.148	683.173	615.956
Resultado por otros títulos privados	10.927.327	13.318.252	15.449.191	25.748.131
Resultado instrumentos derivados	1.294.382	(553.180)	926.988	(1.585.146)
<b>Total</b>	<b>151.285.400</b>	<b>203.543.637</b>	<b>343.041.000</b>	<b>474.086.858</b>

## 23. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Servicios relacionados con préstamos	396.379	407.867	1.183.601	1.273.816
Comisiones por operaciones pasivas	844.788	1.070.078	2.195.976	3.125.334
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	2.024.202	3.806.015	5.936.397	10.506.341
Intereses punitivos	189.921	241.251	595.213	702.907
Créditos recuperados	151.240	439.876	501.497	1.653.657
Previsiones desafectadas	2.097.328	122.049	3.291.177	1.462.900
Alquileres	190.083	72.066	765.496	249.653
Resultado por medición a VR de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	(368.341)	-	5.353.618
Resultado en valuación de propiedad y equipo	689.468	2.534.084	689.468	2.534.084
Ajustes e intereses por créditos diversos	370.027	412.926	1.150.332	1.247.594
Otros ingresos	7.276	15.921	412.905	259.999
<b>Total</b>	<b>6.960.712</b>	<b>8.753.792</b>	<b>16.722.062</b>	<b>28.369.903</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

Otros gastos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Impuesto a los ingresos brutos	(5.351.130)	(16.632.108)	(39.688.889)	(38.077.085)
Servicios relacionados con préstamos	(3.221.555)	(4.355.108)	(10.206.385)	(13.848.872)
Servicios relacionados con depósitos	(2.090.542)	(1.547.759)	(5.385.065)	(5.187.064)
Otros impuestos	(1.187.132)	(1.491.686)	(3.466.474)	(4.191.936)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(640.322)	(436.162)	(1.814.390)	(1.121.485)
Bonificaciones de préstamos	(207.367)	(321.698)	(581.366)	(949.052)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos	(764.615)	(705.285)	(2.136.888)	(1.992.888)
Intereses por arrendamientos financieros (Nota 12.1)	(633.790)	(361.115)	(1.760.163)	(1.529.437)
Cargo por otras provisiones (1)	(7.488.553)	(1.483.751)	(15.895.412)	(5.164.475)
Donaciones	(197.277)	(36.707)	(339.156)	(519.315)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión (2)	(466.093)	188.741	(775.973)	(471.845)
Otros egresos	(2.086.279)	(1.203.039)	(8.346.150)	(2.862.555)
<b>Total</b>	<b>(24.334.655)</b>	<b>(28.385.677)</b>	<b>(90.396.311)</b>	<b>(75.916.009)</b>

(1) Incluye 8.750.617 de cargo por otras provisiones y 7.144.795 de cargo por beneficios por terminación a pagar al 30 de septiembre de 2024. Mientras que al 30 de septiembre de 2023 incluye 2.974.670 de cargo por otras provisiones y 2.189.805 de cargo por beneficios por terminación a pagar.

(2) Nota 12.3

#### 24. GASTOS POR FUNCIÓN Y NATURALEZA

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

Gastos de Administración	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Honorarios y retribuciones por servicios	(3.133.095)	(4.689.577)	(9.222.594)	(14.412.306)
Honorarios a directores y síndicos	(420.801)	(402.170)	(1.228.197)	(1.186.742)
Impuestos y tasas	(1.498.731)	(1.472.037)	(4.117.546)	(3.890.574)
Mantenimiento y reparaciones	(1.157.494)	(1.220.072)	(3.291.148)	(3.507.429)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(872.291)	(779.898)	(2.663.063)	(2.695.582)
Gastos de representación y movilidad	(248.928)	(207.944)	(733.156)	(750.369)
Alquileres	(121.118)	(70.630)	(408.346)	(277.329)
Seguros	(204.870)	(175.353)	(713.513)	(626.246)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(809.177)	(713.749)	(1.904.839)	(1.722.717)
Servicios de seguridad	(1.058.084)	(757.438)	(2.715.384)	(2.430.050)
Papelera y útiles	(23.010)	(20.455)	(167.532)	(127.930)
Traslado de valores	(370.375)	(471.773)	(1.064.883)	(1.242.707)
Diversos	(139.043)	(129.430)	(405.900)	(365.369)
<b>Total</b>	<b>(10.057.017)</b>	<b>(11.110.526)</b>	<b>(28.636.101)</b>	<b>(33.235.350)</b>

## 25. BENEFICIOS AL PERSONAL

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

Beneficios al personal	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Remuneraciones y cargas sociales	(18.655.858)	(19.856.112)	(60.760.381)	(62.178.755)
Indemnizaciones y gratificaciones	(10.105.335)	(8.453.863)	(26.191.225)	(25.297.416)
Gastos de personal	(1.637.703)	(1.444.094)	(4.692.157)	(4.168.560)
<b>Total</b>	<b>(30.398.896)</b>	<b>(29.754.069)</b>	<b>(91.643.763)</b>	<b>(91.644.731)</b>

## 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

	30/09/2024	31/12/2023
Garantías recibidas	257.848.470	272.054.175
Créditos clasificados irrecuperables (Nota 8.3)	60.914.589	109.440.339
Valores en custodia	545.526.893	463.003.607
Valores al cobro	18.635.759	11.098.425
Valores por debitar	1.034.881	526.669
Valores por acreditar	4.851.358	2.312.946
Créditos acordados	642.595.280	312.813.145
Garantías otorgadas	5.462.899	8.882.209

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

Contadora Pública (UCA)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## 27. TRANSACCIONES Y SALDOS ENTRE PARTES RELACIONADAS

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

### Principales accionistas

Los principales accionistas del Banco son:

Nombre	Clase acciones	30/09/2024		31/12/2023	
		% Votos	% Capital	% Votos	% Capital
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	A	21,99%	44,29%	21,99%	44,29%
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	C	2,48%	5,00%	2,48%	5,00%
IRSA Inversiones y Representaciones S. A. (*)	D	43,95%	29,51%	44,56%	29,92%
ANSES	D	7,35%	4,94%	7,35%	4,94%
Acciones a entregar	D	2,15%	1,45%	2,39%	1,61%
The Bank of New York ADRs (**)	D	9,03%	6,06%	9,03%	6,06%
Otros	D	13,05%	8,75%	12,20%	8,18%
		<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 (4,91%) e indirectamente a través de sus subsidiarias: Tyrus S.A. (5,00%) Ritelco S.A. (5,00%), E-Commerce Latina S.A. (5,00%), Palermo Invest S.A. (4,99%), e Inversora Bolívar S.A. (4,61%).

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

### **Compensaciones al Directorio**

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

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

### **Compensaciones al Personal Clave de la Gerencia**

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2024, el personal clave de la Gerencia del Banco se encuentra integrado por un Gerente General y once Gerentes de Área.

### **Contrato de Servicios Corporativos**

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

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

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

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

(a) Controladas por BHN Sociedad de Inversión.

### **Servicios Legales**

El Banco contrata los servicios legales del Estudio ZBV Abogados, del cual Saúl Zang es socio y forma parte del Directorio de las sociedades del Banco.

### **Compraventa de activos financieros**

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

### **Operaciones financieras**

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

Asimismo, el Banco y BACS, suelen actuar como colocadores en transacciones de Mercado de Capitales de ciertas partes relacionadas.

A continuación se detallan los saldos y las transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2024:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

Parte relacionada	ACTIVO			
	Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros (Nota 12.3)
BACS	-	-	21	-
BHN Inversión	-	239	244.046	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	393.357	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>393.357</b>	<b>239</b>	<b>244.067</b>	<b>-</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	1.235.885	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>-</b>	<b>1.235.885</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	1.024.113
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.024.113</b>
<b>Total</b>	<b>393.357</b>	<b>1.236.124</b>	<b>244.067</b>	<b>1.024.113</b>

Parte Relacionada	PASIVOS			
	Depósitos	Instrumentos derivados	Otros pasivos financieros	Otros pasivos no financieros (Nota 12.4)
BACS	100.641	-	-	-
BHN Inversión	60.149	-	981.305	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	4.988	7.683.456	1.219.833	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>165.778</b>	<b>7.683.456</b>	<b>2.201.138</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	1.024.113
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.024.113</b>
<b>Total</b>	<b>165.778</b>	<b>7.683.456</b>	<b>2.201.138</b>	<b>1.024.113</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración
BACS	105.208	29.888	-	77.207	-	-
BHN Inversión	-	883.798	2.745.709	347.981	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	297.268	107.848	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>402.476</b>	<b>1.021.534</b>	<b>2.745.709</b>	<b>425.188</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	12.311
Personal clave	-	-	-	-	5.720.291	1.228.197
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.720.291</b>	<b>1.240.508</b>
<b>Total</b>	<b>402.476</b>	<b>1.021.534</b>	<b>2.745.709</b>	<b>425.188</b>	<b>5.720.291</b>	<b>1.240.508</b>

A continuación se detallan los saldos y las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024  
**KPMG**  
Reg. de Asoc. Prof.  
CPCECABA T° 2 F° 6

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

Parte relacionada	ACTIVO			
	Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros (Nota 12.3)
BACS	-	-	48.331	-
BHN Inversión	-	-	302.063	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	829.364	-	41.203	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>829.364</b>	<b>-</b>	<b>391.597</b>	<b>-</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	306.959	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>-</b>	<b>306.959</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	886.131
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>886.131</b>
<b>Total</b>	<b>829.364</b>	<b>306.959</b>	<b>391.597</b>	<b>886.131</b>

Parte Relacionada	PASIVOS				
	Depósitos	Instrumentos derivados	Obligaciones negociables emitidas	Otros pasivos financieros	Otros pasivos no financieros (Nota 12.4)
BACS	78.300	-	-	-	-
BHN Inversión	2.750.751	-	64.887	1.140.926	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	11.873	20.867.576	-	2.800.213	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>2.840.924</b>	<b>20.867.576</b>	<b>64.887</b>	<b>3.941.139</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	-	4.816.960
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.816.960</b>
<b>Total</b>	<b>2.840.924</b>	<b>20.867.576</b>	<b>64.887</b>	<b>3.941.139</b>	<b>4.816.960</b>

A continuación se detallan las transacciones con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2023:

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración
BACS	-	117.257	-	92.533	-	-
BHN Inversión	-	106.194	3.875.764	176.665	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	(358.954)	169.728	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>(358.954)</b>	<b>393.179</b>	<b>3.875.764</b>	<b>269.198</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Estudio Zang Bergel y Viñes	-	-	-	-	-	85.494
Personal clave	-	-	-	-	4.970.339	1.186.742
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.970.339</b>	<b>1.272.236</b>
<b>Total</b>	<b>(358.954)</b>	<b>393.179</b>	<b>3.875.764</b>	<b>269.198</b>	<b>4.970.339</b>	<b>1.272.236</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

## 28. FACTORES DE RIESGOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros intermedios condensados separados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 28 de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023. No han habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Banco desde el cierre del ejercicio.

## 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.

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

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

	30/09/2024	31/12/2023
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	410.904.991	381.493.403
(Conceptos deducibles)	(63.645.378)	(65.815.843)
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>347.259.613</b>	<b>315.677.560</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	30/09/2024	31/12/2023
Riesgo de crédito	46.890.760	31.695.166
Riesgo de mercado	26.957.205	9.276.156
Riesgo operacional	30.457.615	20.714.093
<b>Exigencia básica</b>	<b>104.305.580</b>	<b>61.685.415</b>
<b>Integración</b>	<b>347.259.613</b>	<b>315.677.560</b>
<b>Exceso</b>	<b>242.954.033</b>	<b>253.992.145</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

### 30. INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA 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 intermedios condensados consolidados.

#### 30.2. Activos financieros entregados en garantía

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

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	23.925.220	18.215.667
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	2.667.800	10.761.700
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con MAE y BYMA	638.384	709.917
Efectivo y depósitos como garantía de operaciones con MAE	1.100	-
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	5.376.214	5.041.513
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	12.378	7.805
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.671	3.369
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA afectados a pases	402.600	-
<b>Total</b>	<b>33.025.367</b>	<b>34.739.971</b>

#### 30.3. Actividades Fiduciarias

Ver descripción de las actividades fiduciarias del Banco en la Nota 30.3. de los estados financieros intermedios condensados 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 intermedios condensados 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 30 de septiembre de 2024 son los siguientes:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

	Pesos	Dólares	Bono del tesoro nacional vinculado al dolar V15/12/25 U\$S C	Bono Rep. Arg. USD STEP UP 2035	Bono Rep. Arg. USD STEP UP 2038	Bonos Rep. Arg. Descuento en \$ 5,83% (2033) - Ley Arg. (C 2005)	Bonos Rep. Arg. U\$S STEP UP V.09/07/35	Letra del Tesoro Nac. Capitalizable en \$ Vto.14/10/24	Letras del Tes. Nacional en \$ - Vto. 31.01.25
	(en miles de la moneda que corresponda)								
Cuentas corrientes en BCRA	145.333.333	116.182	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas especiales / Ctes. especiales en BCRA	23.177.639	969	-	-	-	-	-	-	-
Integración \$ c/Títulos BOTE 2027	41.434.964	-	-	-	-	-	-	-	-
Integración \$ c/LeCer y/o Leliq	104.526.865	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	12	1.294	30	43.216	2.966	209.938	395.384
<b>Total Integración</b>	<b>314.472.801</b>	<b>117.151</b>	<b>12</b>	<b>1.294</b>	<b>30</b>	<b>43.216</b>	<b>2.966</b>	<b>209.938</b>	<b>395.384</b>
<b>Total Exigencia</b>	<b>306.911.661</b>	<b>114.177</b>	<b>4</b>	<b>982</b>	<b>23</b>	<b>5.487</b>	<b>2.384</b>	<b>209.938</b>	<b>170.158</b>
Deducciones de exigencia (varias)	9.014.726	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento exigencia por defecto cupo LIP (Nota 9)	(16.442.887)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>132.979</b>	<b>2.974</b>	<b>8</b>	<b>312</b>	<b>7</b>	<b>37.729</b>	<b>582</b>	<b>-</b>	<b>225.226</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

### **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 intermedios condensados 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 intermedios condensados consolidados.

### **31. HECHOS POSTERIORES**

Ver hechos posteriores en Nota 31 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

### **32. LIBROS RUBRICADOS**

A la fecha de los presentes estados financieros las operaciones del Banco correspondientes al período comprendido entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de septiembre de 2024 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

### **33. DISCIPLINA DE MERCADO**

La información relacionada con la estructura y suficiencia del capital regulatorio, exposición a riesgos y su gestión, del Banco Hipotecario S.A. tanto a nivel individual como a nivel consolidado con sus subsidiarias, requerido por la Comunicación "A" 6143 del BCRA se encuentra publicada en el sitio de Internet del Banco (<http://www.hipotecario.com.ar>), link: "Disciplina de mercado – Requisitos mínimos de divulgación".

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

Concepto	Identificación	Tenencia				Posición		
		Valor Razonable	Nivel de valor razonable	Saldos de libros al 30/09/2024	Saldos de libros al 31/12/2023	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
<b>TÍTULOS DE DEUDA A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS</b>				<b>1.015.468.770</b>	<b>268.757.389</b>	<b>1.015.468.770</b>	-	<b>1.015.468.770</b>
<b>Del País</b>								
<b>Títulos públicos</b>								
Letra Tesoro Nacional. Vto. 18/06/2025	09288		1	248.102.569	-	248.102.569	-	248.102.569
Letra Tesoro Nacional Vto. 12/09/2025	09301		1	70.036.516	-	70.036.516	-	70.036.516
Letra Tesoro Nacional Vto. 16/04/2025	09299		1	145.138.059	-	145.138.059	-	145.138.059
Letra Tesoro Nacional Vto. 16/05/2025	09300		1	155.812.119	-	155.812.119	-	155.812.119
Letra Tesoro Nacional Vto. 30/09/2025	09306		1	51.533.673	-	51.533.673	-	51.533.673
Letra Tesoro Nacional Vto. 31/07/2025	09305		1	55.718.537	-	55.718.537	-	55.718.537
Otros			1	210.115.763	169.544.434	210.115.763	-	210.115.763
Otros			2	54.230.229	7.455.623	54.230.229	-	54.230.229
<b>Letras BCRA.</b>								
Letras liquidez BCRA			-	-	71.005.881	-	-	-
<b>Notas BCRA</b>								
Notas BCRA			1	893.825	-	893.825	-	893.825
<b>Títulos privados</b>								
Título de deuda FF CHA series 9 a 14			2	393.356	829.364	393.356	-	393.356
ON Cía. Gen.Comb. CL.33 en US\$ vto. 23/02/26	57585		1	1.486.627	-	1.486.627	-	1.486.627
ON Cía. Gen.Comb. CL.35 en US\$ vto. 28/02/26	57864		1	2.303.000	-	2.303.000	-	2.303.000
ON GMCTR CL.37 en US\$ vto. 28/08/2028	57968		2	4.487.229	-	4.487.229	-	4.487.229
ON Telecom CL. 20 en US\$ vto. 06/06/26	57800		1	2.322.487	-	2.322.487	-	2.322.487
ON Capex CL. 7 en US\$ vto. 07/09/2027	57328		2	1.639.895	3.059.807	1.639.895	-	1.639.895
ON. Petroquímica CL.O en \$ vto.22/09/2027	57379		2	1.631.193	2.448.975	1.631.193	-	1.631.193
Otros			1	1.721.804	7.387.915	1.721.804	-	1.721.804
Otros			2	7.901.889	7.025.390	7.901.889	-	7.901.889
<b>OTROS TITULOS DE DEUDA</b>				<b>258.284.326</b>	<b>31.782.954</b>	<b>258.284.326</b>	-	<b>258.284.326</b>
<b>Medición a costo amortizado</b>								
<b>Del País</b>								
<b>Títulos públicos</b>								
Bono Tesoro en \$ vto 23/08/25	09196	<b>110.495.000</b>	2	122.961.598	20.806.439	122.961.598	-	122.961.598
Bono Rep. Arg. \$ vto 23/05/27	09132	<b>4.216.631</b>	2	4.269.872	10.403.193	4.269.872	-	4.269.872
Bono Tesoro Badlar vto 23/11/27	09166	<b>301.619</b>	2	276.589	573.322	276.589	-	276.589
Bono Rep. Arg. Ajust. 1,8% \$ vto 09/11/25	09131	<b>65.870.000</b>	2	73.522.605	-	73.522.605	-	73.522.605
Bono Rep. Arg. Ajust. CER \$ vto 30/06/26	09240	<b>48.400.000</b>	2	54.230.635	-	54.230.635	-	54.230.635
<b>Títulos Privados</b>								
FF Mercado Crédito Consumo 31 en \$	57686	<b>3.061.781</b>	2	3.023.027	-	3.023.027	-	3.023.027

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO A – DETALLE DE TÍTULOS PÚBLICOS Y PRIVADOS**

Al 30/09/2024 y 31/12/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Identificación	Tenencia				Posición		
		Valor Razonable	Nivel de valor razonable	SalDOS de libros al 30/09/2024	SalDOS de libros al 31/12/2023	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
<b>INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO</b>				<b>6.936.707</b>	<b>3.836.624</b>	<b>6.936.707</b>	-	<b>6.936.707</b>
<b>Del Pais</b>								
Autopista del Sol S.A.	00066		1	1.473.933	1.638.518	1.473.933	-	1.473.933
ADR Grupo Supervielle	92789		1	954.025	915.562	954.025	-	954.025
Play Digital	80001		2	2.581.163	492.251	2.581.163	-	2.581.163
Grupo Financiero Galicia	00534		1	701.118	453.182	701.118	-	701.118
Mercado Abierto Electrónico S.A.	30038		2	1.225.519	337.025	1.225.519	-	1.225.519
Otros			1	949	86	949	-	949

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

**KPMG**

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

<b>Cartera comercial</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>En situación normal</b>	<b>186.429.678</b>	<b>97.744.839</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	15.997.986	18.064.654
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	3.427.406	4.755.567
Sin garantías ni contragarantías preferidas	167.004.286	74.924.618
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>69.166</b>	<b>3.030</b>
<b>En observación</b>	<b>69.166</b>	<b>3.030</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	528
Sin garantías ni contragarantías preferidas	69.166	2.502
<b>Con problemas</b>	<b>11.721</b>	<b>20.384</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	2.763	13.560
Sin garantías ni contragarantías preferidas	8.958	6.824
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>202.873</b>	<b>5.132</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	202.873	5.132
<b>Irrecuperable</b>	<b>45.965</b>	<b>4.127.077</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	45.965	4.127.077
<b>Total cartera comercial</b>	<b>186.759.403</b>	<b>101.900.462</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>225.380.792</b>	<b>183.394.365</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	471.000	738.397
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	84.344.068	68.325.411
Sin garantías ni contragarantías preferidas	140.565.724	114.330.557
<b>Riesgo bajo</b>	<b>3.567.822</b>	<b>3.509.228</b>
<b>Riesgo bajo</b>	<b>3.549.801</b>	<b>3.439.108</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	131
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.530.881	1.400.038
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.018.920	2.038.939
<b>Tratamiento especial</b>	<b>18.021</b>	<b>70.120</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	54.570
Sin garantías ni contragarantías preferidas	18.021	15.550
<b>Riesgo medio</b>	<b>2.802.060</b>	<b>1.916.902</b>
Con garantías y contragarantías "A"	-	204
Con garantías y contragarantías "B"	1.073.376	522.824
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.728.684	1.393.874
<b>Riesgo alto</b>	<b>2.275.825</b>	<b>1.997.691</b>
Con garantías y contragarantías "A"	-	871
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.023.221	800.371
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.252.604	1.196.449
<b>Irrecuperable</b>	<b>1.366.767</b>	<b>1.577.181</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	785.996	447.040
Sin garantías ni contragarantías preferidas	580.771	1.130.141
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>235.393.266</b>	<b>192.395.367</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>422.152.669</b>	<b>294.295.829</b>

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

	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>404.338.512</b>	<b>277.697.090</b>
Otros títulos de deuda	258.284.326	31.782.954
Partidas computables fuera de balance	6.767.279	9.149.746
más provisiones (Anexo R)	8.250.403	9.728.787
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	6.030.534	1.191.074
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(6.257.086)	(3.470.868)
menos títulos públicos a costo amortizado	(255.261.299)	(31.782.954)
<b>TOTAL</b>	<b>422.152.669</b>	<b>294.295.829</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Al 30/09/2024 y 31/12/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Financiaciones			
	30/09/2024		31/12/2023	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	103.133.805	24,43%	53.575.757	18,20%
50 siguientes mayores clientes	68.215.345	16,16%	27.696.681	9,41%
100 siguientes mayores clientes	18.314.520	4,34%	15.147.848	5,15%
Resto de clientes	232.488.999	55,07%	197.875.543	67,24%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>422.152.669</b>	<b>100,00%</b>	<b>294.295.829</b>	<b>100,00%</b>

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

	30/09/2024	31/12/2023
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>404.338.512</b>	<b>277.697.090</b>
Otros títulos de deuda	258.284.326	31.782.954
Partidas computables fuera de balance	6.767.279	9.149.746
más provisiones (Anexo R)	8.250.403	9.728.787
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	6.030.534	1.191.074
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(6.257.086)	(3.470.868)
menos títulos públicos a costo amortizado	(255.261.299)	(31.782.954)
<b>TOTAL</b>	<b>422.152.669</b>	<b>294.295.829</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Concepto	Cartera vencida	Plazos que restan para su vencimiento						Total
		1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
Sector Público no financiero	280	909.840	-	-	-	-	-	910.120
Sector Financiero	86.122	4.379.920	49.715	38.812	72.062	106.526	-	4.733.157
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	6.549.158	136.077.494	66.170.408	46.400.252	39.584.243	33.116.617	104.158.354	432.056.526
<b>TOTAL</b>	<b>6.635.560</b>	<b>141.367.254</b>	<b>66.220.123</b>	<b>46.439.064</b>	<b>39.656.305</b>	<b>33.223.143</b>	<b>104.158.354</b>	<b>437.699.803</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO H – CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS**

Al 30/09/2024 y 31/12/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Depósitos			
	30/09/2024		31/12/2023	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	927.084.075	52,48%	1.174.257.426	58,27%
50 siguientes mayores clientes	448.619.085	25,39%	419.098.886	20,80%
100 siguientes mayores clientes	56.589.620	3,20%	49.690.996	2,47%
Resto de clientes	334.418.621	18,93%	372.062.165	18,46%
<b>TOTAL</b>	<b>1.766.711.401</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.015.109.473</b>	<b>100,00%</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

Concepto	Plazos que restan para su vencimiento						Total
	1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
<b>Depósitos</b>							
Sector público no financiero	108.676.271	3.546.687	19.548.238	-	-	-	131.771.196
Sector financiero	14.665.212	-	-	-	-	-	14.665.212
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.501.202.067	381.292.659	70.974.699	447.682	46.303	68.114	1.954.031.524
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	41.667.205	-	-	-	-	-	41.667.205
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-	-	-	-	7.759.025	7.759.025
<b>Operaciones de pase</b>							
Otras entidades financieras	370.375	-	-	-	-	-	370.375
<b>Otros pasivos financieros</b>	193.036.579	66.294	54.584	104.794	611.018	440.575	194.313.844
<b>Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras</b>	3.794	-	-	-	-	-	3.794
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	-	16.694.672	-	741.563	15.953.109	-	33.389.344
<b>TOTAL</b>	<b>1.859.621.503</b>	<b>401.600.312</b>	<b>90.577.521</b>	<b>1.294.039</b>	<b>16.610.430</b>	<b>8.267.714</b>	<b>2.377.971.519</b>

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO J – MOVIMIENTOS DE PROVISIONES**

AI 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 30/09/2024
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Otras (1)	6.043.023	7.895.526	(855.642)	(887.526)	(3.045.208)	9.150.173
<b>TOTAL PROVISIONES</b>	<b>6.043.023</b>	<b>7.895.526</b>	<b>(855.642)</b>	<b>(887.526)</b>	<b>(3.045.208)</b>	<b>9.150.173</b>

(1) El monto de Otras se compone por:

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 30/09/2024
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas de crédito (2)	885.160	1.564.874	(624.595)	-	(446.051)	1.379.388
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de acuerdos en cuenta corriente (2)	194.739	182.362	(215.967)	-	(98.133)	63.001
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre garantías otorgadas (2)	11.258	17.135	(15.080)	-	(5.673)	7.640
Provisiones para juicios y otros reclamos	4.893.605	6.131.155	-	(887.526)	(2.465.992)	7.671.242
Provisiones para impuestos	58.261	-	-	-	(29.359)	28.902
<b>TOTAL</b>	<b>6.043.023</b>	<b>7.895.526</b>	<b>(855.642)</b>	<b>(887.526)</b>	<b>(3.045.208)</b>	<b>9.150.173</b>

(2) Anexo R

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO L – SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA**

Al 30/09/2024 y 31/12/2023

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	Casa matriz y sucursales en el país	Total al 30/09/2024	Al 30/09/2024		Total al 31/12/2023
			Dólar	Euro	
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo y Depósitos en Bancos	192.044.672	192.044.672	191.269.972	774.700	137.035.925
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	51.562.379	51.562.379	51.562.379	-	107.756.362
Otros activos financieros	134.066	134.066	134.066	-	153.276
Préstamos y otras financiaciones					
Otras entidades financieras	194.447	194.447	194.447	-	-
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	37.369.772	37.369.772	37.369.772	-	30.859.365
Activos financieros entregados en garantía	5.967.502	5.967.502	5.967.502	-	13.810.879
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	954.025	954.025	954.025	-	915.565
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>288.226.863</b>	<b>288.226.863</b>	<b>287.452.163</b>	<b>774.700</b>	<b>290.531.372</b>
<b>PASIVO</b>					
Depósitos					
Sector Público no Financiero	40.900.678	40.900.678	40.900.678	-	14.696.178
Sector Financiero	14.564.573	14.564.573	14.564.573	-	1.395
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	167.290.610	167.290.610	167.290.610	-	142.219.396
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	19.032.755	19.032.755	19.032.755	-	54.278.657
Otros pasivos financieros	778.191	778.191	748.058	30.133	820.955
Obligaciones negociables emitidas	31.584.774	31.584.774	31.584.774	-	77.311.832
Provisiones	7.640	7.640	7.640	-	11.258
Otros pasivos no financieros	965.767	965.767	965.767	-	358.288
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>275.124.988</b>	<b>275.124.988</b>	<b>275.094.855</b>	<b>30.133</b>	<b>289.697.959</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
 Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

Tipo de Contrato	Objetivo de las operaciones	Activo Subyacente	Tipo de Liquidación	Ámbito de Negociación o contraparte	Plazo promedio ponderado originalmente pactado (en meses)	Plazo promedio ponderado Residual (en meses)	Plazo promedio ponderado de liquidación de diferencias (en días)	Monto
Futuros	Intermediación - cuenta propia	Moneda extranjera	Diaria de diferencias	ROFEX	1	1	1	2.997.000
Operaciones de pase	Intermediación - cuenta propia	Otros	Con entrega del subyacente	OTC - Residentes en el país - Sector financiero	1	1	1	22.231.850
Swaps	Intermediación - cuenta propia	Otros	Al vencimiento de diferencias	OTC - Residentes en el país - Sector no financieros	225	53	30	352.584
Swaps	Intermediación - cuenta propia	Moneda extranjera	Al vencimiento de diferencias	OTC - Residentes en el país - Sector no financieros	211	28	31	13.999

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Correspondiente al período finalizado el 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	Saldos al inicio del ejercicio	PCE de los próximos 12 meses	PCE de vida remanente del activo financiero		Resultado monetario generado por provisiones	Saldo al 30/09/2024
			IF con incremento significativo del riesgo crediticio	IF con deterioro crediticio		
<b>Otros activos financieros (Nota 11.1)</b>	<b>223.182</b>	<b>266.448</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(112.466)</b>	<b>377.164</b>
<b>Sector privado no financiero y residentes en el Exterior (Nota 9)</b>	<b>9.728.787</b>	<b>1.270.120</b>	<b>511.262</b>	<b>1.631.307</b>	<b>(4.902.543)</b>	<b>8.238.933</b>
Adelantos	123.424	302.488	1.381	8.882	(62.196)	373.979
Documentos	91.350	106.516	-	-	(46.033)	151.833
Hipotecarios	3.823.597	26.760	382.042	1.113.906	(1.926.792)	3.419.513
Prendarios	105	470	-	-	(53)	522
Personales	1.204.797	290.939	12.757	213.412	(607.123)	1.114.782
Tarjetas de Crédito	3.353.450	286.942	(6.308)	474.711	(1.689.875)	2.418.920
Arrendamientos Financieros	11.911	(3.598)	51	500	(6.002)	2.862
Call a Empresas	90.998	(12.523)	46.788	(155)	(45.856)	79.252
Otros	1.029.155	272.126	74.551	(179.949)	(518.613)	677.270
<b>Otros títulos de deuda</b>	<b>-</b>	<b>11.470</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.470</b>
<b>Compromisos eventuales (Anexo J)</b>	<b>1.091.157</b>	<b>743.497</b>	<b>165.232</b>	<b>-</b>	<b>(549.857)</b>	<b>1.450.029</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES</b>	<b>11.043.126</b>	<b>2.291.535</b>	<b>676.494</b>	<b>1.631.307</b>	<b>(5.564.866)</b>	<b>10.077.596</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de noviembre de 2024

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

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

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

**Saúl Zang**  
Vicepresidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora



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

A los Señores Presidente y Directores de  
Banco Hipotecario S.A.  
Domicilio legal: Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
CUIT: 30-50001107-2

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

#### *Identificación de los estados financieros de período intermedio objeto de la revisión*

Hemos revisado los estados financieros separados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. (la “Entidad”) que se adjuntan, los que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2024, los estados de resultados por los períodos de tres y nueve meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

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

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), el cual se describe en la Nota 3.1 a los estados financieros adjuntos. El Directorio y la Gerencia de la Entidad son también responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de incorrección significativa, debida a fraude o error.

#### *Nuestra responsabilidad*

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros separados de período intermedio condensados basada en nuestra revisión. Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con las normas de revisión establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y con las “Normas mínimas sobre Auditorías Externas” emitidas por el BCRA aplicable a la revisión de estados financieros de períodos intermedios, éstas exigen que cumplamos los requerimientos de ética. De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados financieros intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros separados de período intermedio condensados.

#### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros separados de período intermedio condensados que se adjuntan de Banco Hipotecario S.A. al 30 de septiembre de 2024 por el período de nueve meses finalizado en esa fecha no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA.



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

Sin modificar nuestra conclusión, llamamos la atención de los usuarios de este informe sobre la información revelada en Nota 3.1 de los estados financieros adjuntos, que indica que los mismos han sido preparados por el Directorio y la Gerencia de la Entidad de acuerdo con el marco de información contable establecido por el BCRA. Dicho marco de información contable difiere de las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la FACPCE en los aspectos descritos en dicha nota.

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

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros separados de período intermedio condensados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción al libro “Inventario y Balances”, y surgen de registraciones contables también pendientes de transcripción al libro Diario;
- b) al 30 de septiembre de 2024, según surge de la Nota 30.4 a los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) para dichos conceptos, y
- c) al 30 de septiembre de 2024, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Entidad asciende a \$ 1.304.307.551 no registrando deudas exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de noviembre de 2024

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

Andrea Pastrana  
*Socia*  
Contadora Pública (U.C.A.)  
CPCECABA T° 383 F° 244

## **INFORME DE REVISION DE LA COMISION FISCALIZADORA DE ESTADOS FINANCIEROS DE PERIODOS INTERMEDIOS**

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de  
BANCO HIPOTECARIO S.A.  
Domicilio legal: Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
CUIT N°: 30-50001107-2

### **Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros de períodos intermedios**

Hemos revisado los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante “la Entidad”), los que comprenden el estado de situación financiera separado condensado al 30 de septiembre de 2024, los estados separados condensados de resultados por los períodos de tres y nueve meses , los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

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

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), el cual se describe en la Nota 3.1 a los estados financieros adjuntos. El Directorio y la Gerencia de la Entidad son también responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de incorrecciones significativas, debido a fraude o error.

### **Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los estados financieros**

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”). Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros de periodo intermedio se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados financieros de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, KPMG., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 27 de noviembre de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales.

## **INFORME DE REVISION DE LA COMISION FISCALIZADORA DE ESTADOS FINANCIEROS DE PERIODOS INTERMEDIOS (Continuación)**

### **Responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora en relación con los estados financieros (Continuación)**

Los profesionales mencionados han llevado a cabo su revisión de conformidad con las normas de revisión de estados financieros de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplan los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA.

Una revisión de los estados financieros de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de dicha revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomará conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, nuestra revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros separados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. al 30 de septiembre de 2024 que se adjuntan no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA.

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

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

**INFORME DE REVISION DE LA COMISION FISCALIZADORA DE ESTADOS FINANCIEROS DE PERIODOS INTERMEDIOS (Continuación)**

**Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros separados que se adjuntan se encuentran pendientes de transcripción en el libro “Inventario y Balances” y surgen de registraciones contables también pendientes de transcripción al libro Diario;
- b) al 30 de septiembre de 2024, según surge de la Nota 30.4 a los estados financieros separados de período intermedio condensados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) para dichos conceptos;
- c) al 30 de septiembre de 2024, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de registraciones contables de la Entidad asciende a \$ 1.304.307.551 no registrando deudas exigibles a dicha fecha;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades Comerciales N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de noviembre de 2024.**

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Por la Comisión Fiscalizadora

El Banco comenzó a informar los resultados ajustados por inflación de acuerdo con la norma NIC 29 a partir del Primer Trimestre de 2020. Por lo tanto, todos los importes y variaciones que se describen en el presente informe se encuentran expresados en moneda constante al 30 de septiembre de 2024. Además, se aplicó el modelo de previsionamiento de la sección 5.5 de la NIIF 9 según lo establecido por el BCRA., lo cual implica no considerar a las exposiciones con el sector público no financiero en el alcance de las normas de deterioro indicadas.

## 1. Actividades de Banco Hipotecario SA en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.

### Actividades correspondientes al Tercer trimestre del 2024

- El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora del tercer trimestre fue de \$14.019 millones, comparado con \$13.087,9 millones del trimestre anterior y \$5.983,7 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- El ROE promedio anualizado fue de 14,7% en el tercer trimestre de 2024, de 15,7% en el segundo trimestre de 2024 y de 16,8% en el tercer trimestre de 2023, mientras que el ROA promedio anualizado para dichos períodos fue de 2,1%, 2,3% y 2,0% respectivamente.
- El ingreso operativo neto del tercer trimestre fue de \$131.516,2 millones, un 10,7% menor que los \$147.310,3 millones del trimestre anterior y un 14,6% menor que los \$154.022 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- El resultado operativo del trimestre alcanzó los \$55.598,5 millones, comparado con \$67.057,2 millones del trimestre anterior y \$65.823,2 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- Los préstamos al sector privado no financiero y residentes en el exterior aumentaron un 25,2% con respecto al trimestre anterior y aumentaron un 17,3% con respecto a igual trimestre del ejercicio anterior.
- Los depósitos crecieron 6,1% respecto al trimestre anterior y disminuyeron 19,3% con respecto a igual trimestre del 2023. La deuda por obligaciones negociables disminuyó un 32,9% respecto al trimestre anterior y un 54,6% en el año.
- Los préstamos en situación irregular a nivel consolidado fueron de 1,5% en el tercer trimestre de 2024 y de 2,6% en el segundo trimestre de 2024 en comparación con 3,0% del mismo trimestre del 2023. El ratio de cobertura fue de 139,6%, comparado con 106,1% del trimestre anterior y 117,8% del mismo trimestre del 2023.
- El ratio de capital total sobre activos ponderados por riesgo al 30 de septiembre de 2024 fue de 26,8%, comparado con 32,5% del trimestre anterior y 25,3% del mismo trimestre del año anterior.
- El nivel general del índice de precios al consumidor para el tercer trimestre de 2024 fue de 12,1%, mientras que para el trimestre pasado fue de 18,6% y de 34,8% para el tercer trimestre del año anterior.

## 2. Estructura patrimonial comparativa

Estado de situación patrimonial	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020
Activo	2.758.443.642	3.089.243.273	2.232.271.727	3.038.016.395	3.098.373.336
Pasivo	2.327.674.433	2.727.692.071	1.924.545.985	2.765.678.848	2.779.033.179
Patrimonio neto	430.769.209	361.551.202	307.725.742	272.337.547	319.340.157
Total de Pasivo más Patrimonio neto	2.758.443.642	3.089.243.273	2.232.271.727	3.038.016.395	3.098.373.336
Patrimonio Neto atribuible a la participación controladora	416.690.126	351.246.442	300.877.433	265.030.963	311.072.269
Patrimonio Neto atribuible a participaciones no controladoras	14.079.083	10.304.760	6.848.309	7.306.584	8.267.888

## 3. Estructura de resultados comparativa

Estado de resultados	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020
<b>Resultados netos por intereses</b>	<b>92.236.053</b>	<b>(147.879.725)</b>	<b>(62.218.619)</b>	<b>(31.155.842)</b>	<b>9.766.250</b>
<b>Resultado neto por comisiones</b>	<b>31.545.878</b>	<b>42.925.135</b>	<b>48.456.181</b>	<b>57.461.383</b>	<b>85.039.439</b>
<b>Subtotal (Resultado neto por intereses más Resultado neto por comisiones)</b>	<b>123.781.931</b>	<b>(104.954.590)</b>	<b>(13.762.438)</b>	<b>26.305.541</b>	<b>94.805.689</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable (VR) con cambios en resultados	375.578.203	528.834.638	360.117.260	147.517.918	128.502.238
Resultado por baja de activos medidos a costo Amortizado	(112.924)	(16.372.424)	56.044	(829.687)	-
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(10.482.202)	(21.941.758)	(3.849.777)	(6.657.090)	(11.213.981)
Otros ingresos operativos	54.364.058	76.791.502	80.125.628	88.794.687	91.826.013
Cargo por incobrabilidad	(7.233.338)	(7.535.730)	(15.225.317)	(34.683.331)	(31.166.931)
<b>Ingreso operativo neto</b>	<b>535.895.728</b>	<b>454.821.638</b>	<b>407.461.400</b>	<b>220.448.038</b>	<b>272.753.028</b>
Beneficios al personal	(105.851.325)	(104.555.432)	(106.191.289)	(94.905.159)	(95.442.934)
Gastos de administración	(39.424.485)	(44.617.961)	(45.379.163)	(49.335.228)	(57.820.760)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	(5.745.057)	(7.038.829)	(8.414.444)	(10.675.209)	(11.608.395)
Otros gastos operativos	(106.013.000)	(94.927.019)	(135.927.504)	(104.606.883)	(83.698.104)
<b>Resultado operativo</b>	<b>278.861.861</b>	<b>203.682.397</b>	<b>111.549.000</b>	<b>(39.074.441)</b>	<b>24.182.835</b>
Resultado por la posición monetaria neta	(199.410.577)	(142.211.781)	(42.825.176)	(29.794.403)	(10.908.592)
<b>Resultado antes de impuesto de las actividades que continúan</b>	<b>79.451.284</b>	<b>61.470.616</b>	<b>68.723.824</b>	<b>(68.868.844)</b>	<b>13.274.243</b>
Impuesto a las ganancias	(32.151.471)	(18.668.495)	(40.044.030)	10.097.460	(7.278.261)
<b>Resultado neto del período</b>	<b>47.299.813</b>	<b>42.802.121</b>	<b>28.679.794</b>	<b>(58.771.384)</b>	<b>5.995.982</b>

**4. Estructura del flujo de efectivo comparativa**

Estructura del flujo de efectivo	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	341.782.198	37.984.256	101.921.907	91.824.072	167.321.630
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(2.909.473)	(4.524.333)	(512.373)	(3.512.586)	(2.404.624)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(85.008.434)	(29.162.998)	(105.148.639)	(89.309.203)	(99.289.629)
Efectos de las variaciones del tipo de cambio	15.394.080	36.956.280	20.216.576	13.131.432	79.742.507
Efecto del resultado monetario del efectivo y sus equivalentes	(100.355.463)	(88.280.551)	(88.111.132)	(50.061.900)	(84.640.348)
<b>Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes</b>	<b>168.902.908</b>	<b>(47.027.346)</b>	<b>(71.633.661)</b>	<b>(37.928.185)</b>	<b>60.729.536</b>

**5. Datos estadísticos comparativos**
Principales líneas de préstamos y otras financiaciones al Sector privado no financiero

Principales líneas de préstamos	30/09/2024		30/09/2023		30/09/2022		30/09/2021		30/09/2020	
	Stock de operaciones	Importe								
Hipotecarios	40.962	24.746.265	44.111	25.810.161	46.799	43.639.946	55.807	51.817.893	96.680	92.094.460
Personales	5.296	89.707.123	7.110	86.497.441	8.768	106.912.422	10.523	133.316.822	13.467	154.646.429
Tarjetas de crédito	342.969	112.179.991	416.276	125.726.360	458.113	180.093.043	498.724	263.911.960	686.467	373.255.917

Principales líneas de depósitos del Sector privado no financiero

Principales líneas de depósitos	30/09/2024		30/09/2023		30/09/2022		30/09/2021		30/09/2020	
	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe
Cajas de ahorros	31.802	913.388.781	32.416	1.035.057.075	34.125	502.078.701	36.019	540.634.457	39.151	372.864.501
Ctas Ctes	1.794.877	321.108.746	1.678.174	450.406.956	1.548.627	402.142.923	1.472.753	521.209.951	1.365.747	373.537.621
Plazo fijo	56.483	444.428.339	110.347	544.514.379	96.896	465.662.842	71.131	513.736.648	57.598	554.855.181

**6. Índices comparativos**

Índices	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020
Relación préstamos y otras financiaciones sobre depósitos (a)	23,46%	14,67%	31,00%	27,41%	47,65%
Relación activos líquidos sobre depósitos (b)	92,49%	101,62%	92,61%	89,40%	102,53%
Solvencia (c)	18,51%	13,25%	15,99%	9,85%	11,49%
Inmovilización del capital (d)	3,05%	2,76%	3,87%	3,07%	3,20%

- (a) Los préstamos y otras financiaciones incluyen provisiones.
- (b) Activos líquidos incluye efectivo y depósitos en bancos, títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados, operaciones de pase y otros títulos de deuda
- (c) Patrimonio neto / Pasivo
- (d) Propiedad, planta y equipo y Activos intangibles / Activo total.

**7. Perspectivas**

Con respecto a las perspectivas del Banco para el próximo trimestre y para el ejercicio 2024, las mismas se basan en:

- Continuar con la Excelencia Operacional: Mantener los más altos estándares de calidad en nuestras operaciones para asegurar un servicio consistente y fiable. Conservar una sólida posición de liquidez y solvencia.
- Equilibrar la Estructura de Activos y Pasivos: Sostener una estructura equilibrada de activos y pasivos para gestionar eficazmente diferentes plazos y monedas.
- Avanzar en Soluciones Habitacionales Sostenibles: Continuar con el desarrollo de soluciones de vivienda sostenible y consolidar nuestro liderazgo en este sector, de acuerdo con nuestra visión.
- Mejorar la Eficiencia y la Gestión de Gastos: Incrementar la eficiencia operativa y racionalizar los gastos para optimizar la gestión de costos.
- Priorizar Soluciones Céntricas en el Cliente: Enfatizar un enfoque centrado en el cliente al adaptar nuestros servicios y soluciones para satisfacer las necesidades y preferencias específicas de cada cliente.
- Desarrollo de un Hub de Inteligencia Artificial: Implementación de un centro de innovación en IA para optimizar procesos, mejorar la eficiencia operativa y potenciar la toma de decisiones basada en datos.

---

Saúl Zang  
Vicepresidente