



**Banco Hipotecario SA**  
**Reseña Informativa - Primer Trimestre 2018**

---

Banco Hipotecario lo invita a participar de su conferencia telefónica  
correspondiente al Primer Trimestre 2018

**Viernes, 11 de Mayo de 2018, 11:00 hs**

Para poder participar, le rogamos comunicarse al:

EEUU: (800) 230-1074  
Internacional: (612) 288-0329  
PIN # 449038

También disponible en:

<https://www.webcaster4.com/Webcast/Page/970/25832>

Preferentemente 10 minutos antes del comienzo de la conferencia.  
La conferencia será dirigida en inglés

---

**Contactos:****Martín Diez****Eliezer Baschkier**

Gerencia de Mercado de Capitales

Tel. (54-11) 4347- 5856/5967

Fax (54-11) 4347-5874

Buenos Aires, Argentina

[mdiez@hipotecario.com.ar](mailto:mdiez@hipotecario.com.ar)[baschkier@hipotecario.com.ar](mailto:baschkier@hipotecario.com.ar)**Tomás Godino**

Gerente de Área de

Finanzas

Tel. (54-11) 4347-5759

Buenos Aires, Argentina

**Banco Hipotecario SA**  
**Reseña Informativa - Primer trimestre 2018****Aspectos relevantes del trimestre****Resumen ejecutivo**

- Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2018 fueron preparados bajo NIIF de acuerdo al plan de convergencia del BCRA.
- El resultado neto del primer trimestre fue de \$519,1 millones, comparado con \$294,6 millones de igual trimestre del ejercicio anterior, lo que representó un aumento del 76,2%.
- El margen financiero neto del primer trimestre fue de \$1.380,4 millones, un 51,5% mayor que \$911,1 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- Los ingresos netos por servicios del trimestre alcanzaron los \$1.333,4 millones, 14,6% superiores que \$1.163,7 millones de igual trimestre de 2017.
- Los préstamos al sector privado aumentaron 27,8% con respecto a igual trimestre del ejercicio anterior, y los préstamos personales un 44,8% en el mismo período.
- Los depósitos aumentaron 27,9% con respecto a igual trimestre del ejercicio anterior, mientras que la deuda financiera aumentó 67,2% en el mismo período.
- Los préstamos en situación irregular a nivel individual pasaron de 1,7% en el 1T 2017 a 1,9% en el 1T 2018, mientras que el ratio de cobertura fue de 102,7%. A nivel consolidado, los préstamos en situación irregular pasaron de 3,5% a 4,7% en el mismo período, mientras que el ratio de cobertura fue de 83,0%. Unificando las políticas de desactivación del Banco con las subsidiarias, los préstamos en situación irregular a nivel consolidado pasaron de 2,7% en el primer trimestre de 2017 a 3,6% en el primer trimestre del 2018.
- El ratio de patrimonio neto sobre activos al 31 de marzo de 2018 fue de 11,5%, comparado con 13,0% del mismo trimestre del año anterior.
- En el primer trimestre se colocaron Obligaciones Negociables locales por un monto de \$1.102,8 millones a tasa Badlar + 3,6% con vencimiento en 2020 y a UVA + 4,9% con vencimiento en 2022.
- La Asamblea Ordinaria de Accionistas aprobó un dividendo de \$ 200,0 millones el 9 de abril de 2018.

**Buenos Aires, 8 de mayo de 2018**

## I. Banco Hipotecario Consolidado

A los efectos de la elaboración de la presente reseña informativa, Banco Hipotecario S.A. consolidó línea por línea su estado de situación patrimonial y de resultados, con los estados contables de sus sociedades controladas: BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., BH Valores S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A. y Tarshop S.A. Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2018 son los primeros preparados bajo NIIF de acuerdo al plan de convergencia del BCRA (comunicación "A" 5541 y sus modificatorias). Las previsiones bajo la NIIF 9 (5.5) serán implementadas a partir del 1 de enero de 2020 (comunicación "A" 6430).

## II. Resultados Consolidados del ejercicio 2018

El resultado neto del primer trimestre de 2018 fue de \$519,1 millones, comparado con \$294,6 millones del mismo período del ejercicio anterior, representando un incremento del 76,2%. A su vez, el resultado antes de impuestos del período fue \$757,8 millones comparado con \$396,9 millones del período análogo del ejercicio anterior, representando un aumento del 90,9%.

Con respecto a los indicadores de rentabilidad, el ROA promedio anualizado acumulado a marzo 2018 fue de 2,95%, y de 2,28% a marzo 2017, mientras que el ROE promedio anualizado acumulado para dichos períodos fue de 25,4% y 18,06%, respectivamente.

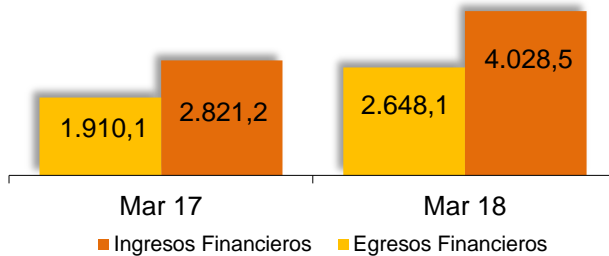
(en miles de pesos)	Período de 3 meses finalizado el:		
	31/03/2018	31/03/2017	Anual
<b>Ingresos Financieros</b>	<b>4.028.532</b>	<b>2.821.248</b>	<b>42,8%</b>
<i>Intereses por préstamos al sector privado</i>	2.914.816	2.127.401	37,0%
<i>Resultados por Títulos Públicos y Privados</i>	1.108.771	691.841	60,3%
<i>Intereses por préstamos del sector público</i>	4.945	2.006	146,5%
<b>Egresos Financieros</b>	<b>(2.648.124)</b>	<b>(1.910.130)</b>	<b>38,6%</b>
<i>Intereses por pasivos financieros</i>	(1.572.275)	(873.346)	80,0%
<i>Intereses por depósitos</i>	(714.975)	(577.285)	23,9%
<i>Intereses por otros pasivos</i>	(51.017)	(43.260)	17,9%
<i>Operaciones de Cobertura</i>	(11.503)	(350.767)	(96,7)%
<i>Diferencia de cotización de ME</i>	(25.098)	129.849	(119,3)%
<i>Impuestos</i>	(273.256)	(195.321)	39,9%
<b>Margen Financiero Neto</b>	<b>1.380.408</b>	<b>911.118</b>	<b>51,5%</b>
Cargo por incobrabilidad	(377.395)	(241.432)	56,3%
Ingresos netos por servicios	1.333.358	1.163.700	14,6%
Gastos administrativos	(1.588.411)	(1.353.521)	17,4%
Utilidades diversas netas	9.809	(82.927)	(111,8)%
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>757.769</b>	<b>396.938</b>	<b>90,9%</b>
Impuesto a las Ganancias	(238.703)	(102.385)	133,1%
<b>Resultado neto</b>	<b>519.066</b>	<b>294.553</b>	<b>76,2%</b>

Comparado con el mismo trimestre del ejercicio anterior, los ingresos financieros aumentaron 42,8% principalmente debido a mayores intereses por préstamos al sector privado y mayores resultados por títulos públicos y privados, mientras que los egresos financieros aumentaron 38,6% principalmente por mayores intereses por pasivos financieros.

El margen financiero neto del período fue de \$1.380,4 millones comparado con \$911,1 millones del ejercicio anterior. El margen financiero anualizado sobre activos promedios del período de tres meses fue 7,8%, comparado con el 7,1% del mismo período del ejercicio anterior.

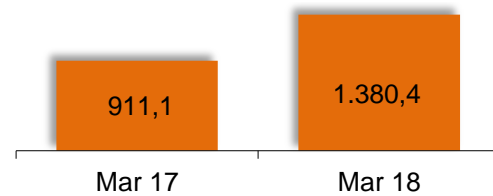
### Ingresos Financieros & Egresos Financieros

(en millones de pesos)



### Margen Financiero Neto

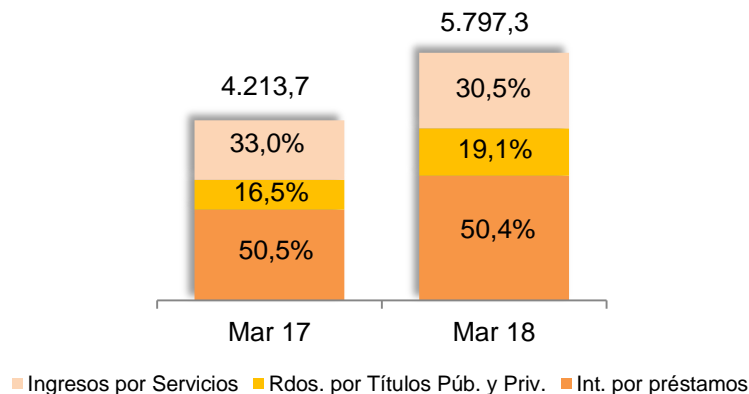
(en millones de pesos)



Los ingresos operativos brutos aumentaron 37,6% con respecto a igual trimestre del ejercicio anterior, debido a un aumento general en el volumen de negocios del banco. Los intereses por préstamos y los ingresos por servicios brutos representaron el 50,4% y el 30,5% de los ingresos operativos, respectivamente.

### Ingresos Operativos Brutos

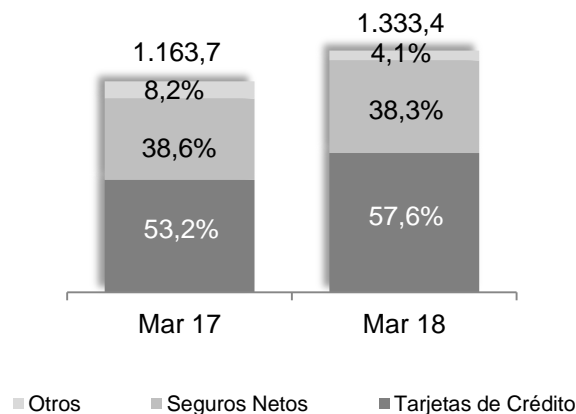
(Ingresos Financieros más Ingresos por servicios brutos, en millones de pesos)



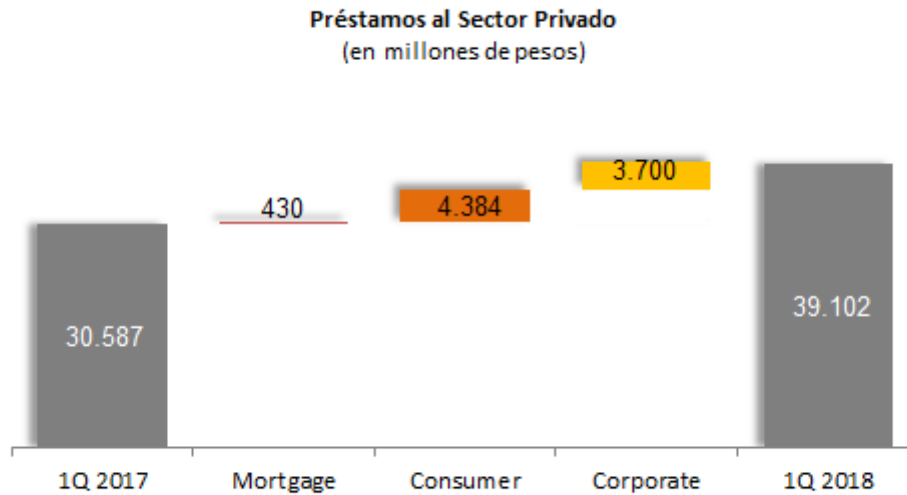
A su vez, los ingresos netos por servicios aumentaron 14,6% con respecto al ejercicio anterior, principalmente los relacionados con la actividad de seguros y tarjetas de crédito.

### Ingresos Netos por Servicios

(en millones de pesos)



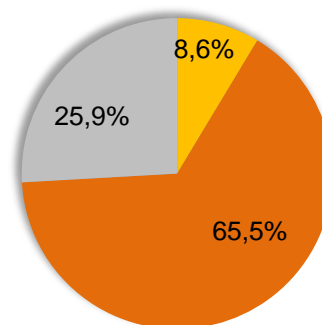
El aumento de la cartera de préstamos al sector privado fue del 27,8% en los últimos 12 meses, principalmente debido al aumento de \$4.384 millones en préstamos al consumo y de \$3.700 millones en préstamos corporativos.



La cartera de préstamos al sector privado al 31 de marzo de 2018 estaba compuesta en un 74,1% de préstamos para el consumo y vivienda (65,5% consumo y 8,6% vivienda) y un 25,9% de préstamos corporativos, reflejando así la diversificación de la cartera de clientes.

**Evolución de la Cartera de Préstamos**  
(Préstamos al sector privado no financiero)

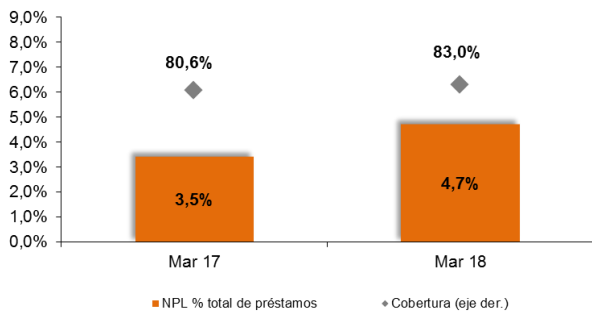
**1T 2018**



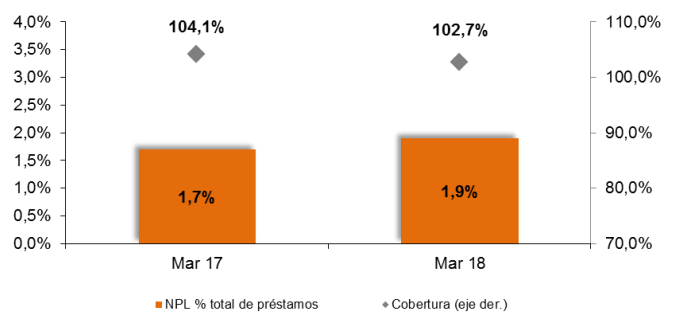
■ Hipotecas ■ Consumo ■ Corporativo

Los préstamos en situación irregular a nivel individual pasaron de 1,7% en el primer trimestre de 2017 a 1,9% en el primer trimestre de 2018, mientras que el ratio de cobertura fue de 102,7%. A nivel consolidado, los préstamos en situación irregular pasaron de 3,5% en el primer trimestre de 2017 a 4,7% en el primer trimestre del 2018, mientras que el ratio de cobertura fue de 83,0%.

**Préstamos en Situación Irregular (a nivel consolidado)**  
(como porcentaje del total de préstamos y Provisiones / NPL)



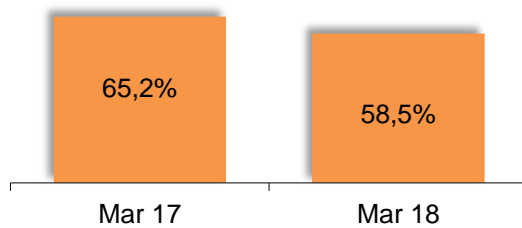
**Préstamos en Situación Irregular (a nivel individual)**  
(como porcentaje del total de préstamos y Provisiones / NPL)



Los gastos administrativos aumentaron 17,4% con respecto a igual trimestre del ejercicio anterior, principalmente por ajustes salariales. El ratio de eficiencia (definido como gastos administrativos sobre margen financiero neto más ingresos netos por servicios) fue de 58,5% mientras que el ratio de cobertura (definido como ingresos netos por servicios sobre gastos administrativos) fue de 83,9%.

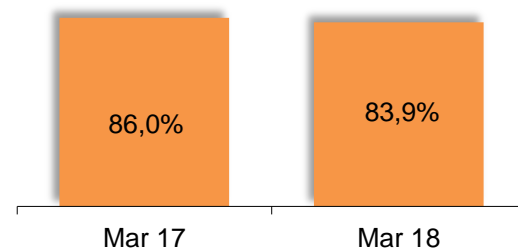
**Eficiencia**

(gastos de administración sobre margen financiero neto más ingresos netos por servicio, como porcentaje)



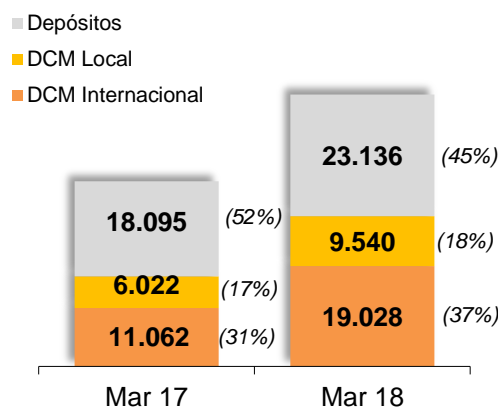
**Cobertura**

(ingresos por servicios netos sobre gastos de administración como porcentaje)



Los depósitos aumentaron 27,9% con respecto a igual trimestre del ejercicio anterior, mientras que la deuda financiera aumentó 67,2% en el mismo período. En el primer trimestre se colocaron Obligaciones Negociables locales por un monto de \$1.102,8 millones a tasa Badlar + 3,6% con vencimiento en 2020 y a UVA + 4,9% con vencimiento en 2022.

**Fuentes de fondeo**  
(en millones de pesos)



El Banco mantiene una estructura equilibrada de activos y pasivos, con niveles de solvencia al 31 de marzo de 2018 de 11,5% que le permite continuar con su estrategia de crecimiento. Al respecto, en los últimos años la estrategia del Banco fue aumentar la participación de préstamos al consumo y corporativo para calzar los plazos de sus activos y pasivos.

Adicionalmente, desde 2012 BH actúa como fiduciario del Fideicomiso Pro.Cre.Ar, destinado a originar préstamos a individuos para la construcción de viviendas y el desarrollo de proyectos urbanísticos. Al 31 de marzo de 2018 el Fideicomiso registraba préstamos en su activo por \$91.106,0 millones.

<b>Pro.cre.ar</b>	
<i>(en millones de pesos)</i>	
	<b>31/03/2018</b>
Préstamos a Individuos	54.985,7
Compromisos pendientes de desembolso	122,3
<b>Sub - Total Préstmos Individuos</b>	<b>55.108,1</b>
Proyectos Urbanísticos contractuales adjudicados	35.998,0
<b>Total Préstamos comprometidos</b>	<b>91.106,0</b>

### III. Estructura patrimonial consolidada comparativa\*

<i>(en miles de pesos)</i>	Por el Ejercicio finalizado el:				
	<b>31/03/2018</b>	<b>31/03/2017</b>	<b>31/03/2016</b>	<b>31/03/2015</b>	<b>31/03/2014</b>
Disponibilidades	5.047.447	2.493.754	2.996.122	2.655.537	2.028.322
Títulos Públicos y Privados	17.394.141	8.881.337	5.450.902	3.649.777	3.200.403
Préstamos	39.641.587	31.081.217	17.218.263	13.935.507	9.799.600
Sector Público no Financiero	72.470	148.578	101.371	139.702	92.047
Sector Financiero	467.112	345.707	307.357	298.256	346.466
Sector Privado no Financiero	40.682.341	31.487.814	17.218.803	13.816.984	9.643.588
Adelantos	1.215.316	285.952	669.431	1.047.005	902.480
Hipotecarios	3.480.060	3.009.748	2.363.659	2.211.379	1.935.691
Documentos	677.969	705.278	240.959	297.969	230.869
Prendarios	292.306	202.895	399.065	42.440	43.024
Personales	8.299.966	5.731.616	2.402.533	1.934.896	1.264.209
Tarjetas	18.112.851	15.967.223	7.510.877	5.535.278	3.714.368
Otros	8.262.892	5.378.900	3.432.916	2.612.414	1.477.042
Intereses	340.981	206.202	199.363	135.603	75.905
Previsiones	(1.580.336)	(900.882)	(409.268)	(319.435)	(282.501)
Otros Créditos por Intermediación Financiera	2.809.733	3.507.389	2.839.208	3.128.945	1.796.269
Otros Activos	8.613.619	5.148.169	2.319.594	1.498.609	1.128.066
<b>Total Activo</b>	<b>73.506.527</b>	<b>51.111.866</b>	<b>30.824.089</b>	<b>24.868.375</b>	<b>17.952.660</b>
Depósitos	23.135.550	18.095.124	16.916.791	13.180.382	10.009.741
Otros Obligaciones por Intermediación Financiera	37.220.935	23.183.479	6.836.842	5.996.935	3.436.298
Otros Pasivos	4.416.390	2.866.095	2.473.379	1.574.424	899.969
<b>Total Pasivo</b>	<b>64.772.875</b>	<b>44.144.698</b>	<b>26.227.012</b>	<b>20.751.741</b>	<b>14.346.008</b>
Participaciones Minoritarias	300.234	307.097	66.043	67.277	69.279
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>8.433.418</b>	<b>6.660.071</b>	<b>4.531.034</b>	<b>4.049.357</b>	<b>3.537.373</b>

(\*) Los últimos dos períodos están expresados bajo normas NIIF, mientras que los anteriores están expresados bajo norma PCGA del BCRA.

### IV. Estructura de Resultados Consolidados comparativa\*



(en miles de pesos)	Ejercicio finalizado el:				
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2014
<b>Ingresos Financieros</b>	<b>4.028.532</b>	<b>2.821.248</b>	<b>2.160.319</b>	<b>1.460.047</b>	<b>956.290</b>
<i>Intereses por préstamos al sector privado</i>	2.914.816	2.127.401	1.459.422	1.064.028	810.626
<i>Resultados por Títulos Públicos y Privados</i>	1.108.771	691.841	694.062	391.484	136.974
<i>Intereses por préstamos del sector público</i>	4.945	2.006	6.835	4.535	8.690
<b>Egresos Financieros</b>	<b>(2.648.124)</b>	<b>(1.910.130)</b>	<b>(1.400.194)</b>	<b>(851.868)</b>	<b>(268.454)</b>
<i>Intereses por pasivos financieros</i>	(1.572.275)	(873.346)	(326.933)	(188.755)	(122.477)
<i>Intereses por depósitos</i>	(714.975)	(577.285)	(980.142)	(479.071)	(356.440)
<i>Intereses por otros pasivos</i>	(51.017)	(43.260)	(42.653)	(21.978)	(37.100)
<i>Operaciones de Cobertura</i>	(11.503)	(350.767)	185.206	(22.007)	442.601
<i>Diferencia de cotización de ME</i>	(25.098)	129.849	(45.060)	(17.925)	(83.912)
<i>Impuestos</i>	(273.256)	(195.321)	(190.612)	(122.132)	(111.126)
<b>Margen Financiero Neto</b>	<b>1.380.408</b>	<b>911.118</b>	<b>760.125</b>	<b>608.179</b>	<b>687.836</b>
Cargo por incobrabilidad	(377.395)	(241.432)	(98.315)	(94.644)	(79.555)
Ingresos netos por servicios	1.333.358	1.163.700	831.311	656.786	372.870
Gastos administrativos	(1.588.411)	(1.353.521)	(1.117.384)	(836.750)	(604.020)
Utilidades diversas netas	9.809	(82.927)	(35.951)	(44.719)	(57.482)
<b>Resultado antes de Impuestos</b>	<b>757.769</b>	<b>396.938</b>	<b>343.837</b>	<b>290.230</b>	<b>323.689</b>
Impuesto a las Ganancias	(238.703)	(102.385)	(113.458)	(114.149)	(121.267)
<b>Resultado neto</b>	<b>519.066</b>	<b>294.553</b>	<b>230.379</b>	<b>176.081</b>	<b>202.422</b>

(\*) Los últimos dos períodos están expresados bajo normas NIIF, mientras que los anteriores están expresados bajo norma PCGA del BCRA.

#### V. Estructura de Flujos de efectivo consolidado comparativa\*

(en miles de pesos)	Por el Ejercicio finalizado el:				
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2014
Fondos generados por (aplicados a) las activ. opera	2.832.659	(6.261.272)	(3.757.770)	(3.020.103)	(613.473)
Fondos generados por (aplicados a) las activ. de in	(1.493.644)	(9.050)	(8.718)	(7.627)	(8.348)
Fondos generados por (aplicados a) las activ. de fin	(220.574)	475.191	734.408	60.967	513.630
Result. Financ. y por tenencia del efectivo y sus eq	95.297	945.310	719.922	594.371	523.161
<b>Total fondos generados o aplicados durante el</b>	<b>1.213.738</b>	<b>(4.849.821)</b>	<b>(2.312.158)</b>	<b>(2.372.392)</b>	<b>414.970</b>

(\*) Los últimos dos períodos están expresados bajo normas NIIF, mientras que los anteriores están expresados bajo norma PCGA del BCRA.

#### VI. Datos estadísticos e índices comparativos\*

	Por el Ejercicio finalizado el:				
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2014
<b>Rentabilidad</b>					
ROAA (retorno sobre activos promedios)	2,95%	2,28%	2,27%	2,27%	3,58%
ROAE (retorno sobre patrimonio neto)	25,40%	18,06%	16,59%	15,78%	20,51%
Margen financiero neto	7,83%	7,06%	7,48%	7,83%	12,16%
Eficiencia	58,53%	65,24%	70,21%	66,15%	56,95%
<b>Capital</b>					
Patrimonio Neto / Activos	11,47%	13,03%	13,55%	14,70%	16,28%
Financiamiento / Patrimonio Neto	613,09%	528,21%	506,04%	474,78%	409,85%
Capital Ordinario Nivel 1	14,69%	13,80%	13,05%	15,19%	17,35%
Total capital bajo normas BCRA / RWA	14,06%	13,07%	13,90%	16,23%	16,06%
<b>Liquidez</b>					
Activos Líquidos / Depósitos	97,00%	62,86%	61,26%	49,93%	47,84%
Préstamos / Depósitos	171,34%	171,77%	97,63%	101,78%	105,73%
<b>Calidad de Cartera</b>					
Préstamos en situación irregular / Total Préstamos	4,75%	3,45%	2,33%	2,31%	2,14%
Previsiones / Préstamos en situación irregular	83,02%	80,62%	94,91%	97,45%	101,05%
Préstamos en situación irregular, netos de provisor	0,81%	0,67%	0,12%	0,06%	(0,02)%

(\*) Los últimos dos períodos están expresados bajo normas NIIF, mientras que los anteriores están expresados bajo norma PCGA del BCRA.

## VII. Perspectivas para el siguiente trimestre y para el ejercicio 2018

Con respecto a las perspectivas del Banco para el próximo trimestre y para el ejercicio 2018, las mismas se basan en:

- ✓ Continuar con el desarrollo de soluciones sustentables para la vivienda.
- ✓ Aumentar la participación de mercado del financiamiento al consumo.
- ✓ Potenciar el negocio de productos corporativos.
- ✓ Aumentar la base de clientes y ampliar la capacidad de distribución.
- ✓ Mantener una estructura equilibrada entre activos y pasivos administrando los diferentes plazos y exposiciones por moneda.

---

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

Los activos y pasivos en moneda extranjera registrados al 31 de marzo de 2018 fueron convertidos a pesos al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA al cierre de dicha fecha (\$20,1433/US\$1,00) y (\$24,8195/Euro1,00).

Todas las cifras se encuentran expresadas en miles de pesos, excepto indicación en contrario.

### Disclaimer

Cualquier comentario que se haga en este anuncio relacionado con hechos del futuro está sujeto a varios condicionantes y riesgos que se detallan y describen en nuestros Prospectos y estados contables disponibles en nuestra Web ([www.hipotecario.com.ar](http://www.hipotecario.com.ar) / Inversores).

Las palabras "creemos", "tal vez", "posiblemente", "estimamos", "continuamos", "anticipamos", "esperamos", "proyectamos" y similares mencionadas en este documento se refieren a hechos del futuro. Estos hechos incluyen: nuestros posibles resultados de operaciones futuras, estrategias de negocios, planes de financiamiento, ventajas competitivas, el sistema financiero, oportunidades de crecimiento, consecuencias de futuras regulaciones y consecuencias de la competencia.

Este anuncio es un análisis resumido de los resultados de Banco Hipotecario S.A., el cual podrá incluir ciertas reclasificaciones respecto a los Estados Contables. A los efectos de su adecuada interpretación, el mismo deberá complementarse con las presentaciones que periódicamente se realizan ante la Comisión Nacional de Valores ([www.cnv.gob.ar](http://www.cnv.gob.ar)) y Bolsa de Comercio de Buenos Aires ([www.bolsar.com](http://www.bolsar.com)). Asimismo, el Banco Central ([www.bcra.gov.ar](http://www.bcra.gov.ar)) puede publicar información relacionada con el Banco Hipotecario S.A. con fecha posterior a la fecha la cual el Banco tiene su última información pública.