



**Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de junio de 2025**

**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 JUNIO DE 2025**

**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. Bases de preparación y políticas contables
4. Juicio profesional 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. Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras
16. Obligaciones negociables emitidas
17. Provisiones
18. Capital Social
19. Ingresos por intereses y ajustes / comisiones
20. Egresos por intereses y ajustes / comisiones
21. Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados
22. Diferencia de cotización de moneda extranjera
23. Otros ingresos / (gastos) operativos
24. Gastos por función y naturaleza
25. Beneficios al personal
26. Información por segmentos
27. Partidas fuera de balance
28. Transacciones y saldos entre partes relacionadas
29. Factores de riesgos financieros

- 30. Administración del capital
- 31. Información adicional requerida por el BCRA
- 32. Hechos posteriores
- 33. Libros rubricados
- 34. 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 sobre estados financieros consolidados

**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 30/06/2025</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	30/06/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos</b>	5	<b>499.966.849</b>	<b>321.020.481</b>
Efectivo		31.261.893	38.042.272
Entidades financieras y corresponsales		468.704.956	282.974.115
- B.C.R.A.		463.885.343	280.584.406
- Otras del país y del exterior		4.819.613	2.389.709
Otros		-	4.094
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	6	<b>404.732.092</b>	<b>1.384.919.485</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>511.564</b>	<b>160.543</b>
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>	8.1	<b>3.413.305</b>	<b>17.547.313</b>
<b>Otros activos financieros</b>	11.1	<b>142.948.928</b>	<b>65.880.470</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	9	<b>1.106.964.005</b>	<b>791.592.767</b>
Sector público no financiero		1.088.530	2.562
Otras entidades financieras		126.178.867	48.835.110
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		979.696.608	742.755.095
<b>Otros títulos de deuda</b>	10	<b>1.021.931.713</b>	<b>254.042.317</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	31.2	<b>131.397.328</b>	<b>259.903.036</b>
<b>Activos por impuestos a las ganancias corriente</b>	14	<b>4.875.527</b>	-
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio</b>		<b>14.629.551</b>	<b>18.752.270</b>
<b>Inversión en asociadas y negocios conjuntos</b>	31.3	<b>68.476.517</b>	<b>71.289.210</b>
<b>Propiedad y equipo</b>	12.1	<b>97.133.563</b>	<b>97.208.665</b>
<b>Activos intangibles</b>	12.2	<b>8.549.337</b>	<b>7.837.102</b>
<b>Activo por impuesto a las ganancias diferido</b>	14	<b>1.534.158</b>	<b>1.279.968</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	12.3	<b>26.508.384</b>	<b>22.837.016</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.533.572.821</b>	<b>3.314.270.643</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

CONCEPTO	NOTAS	30/06/2025	31/12/2024
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexo H)</b>		<b>2.398.280.788</b>	<b>2.024.538.577</b>
Sector público no financiero		237.050.131	211.621.706
Sector financiero		4.166	189
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		2.161.226.491	1.812.916.682
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	13	<b>23.515.970</b>	<b>32.587.552</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>1.239.249</b>	<b>46.057</b>
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>	8.1	<b>76.516.103</b>	<b>178.504.427</b>
<b>Otros pasivos financieros</b>	11.2	<b>128.302.353</b>	<b>183.175.149</b>
<b>Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras</b>	5 y 15	<b>81.864.362</b>	<b>3.096.762</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	5 y 16	<b>136.312.620</b>	<b>95.272.625</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias corriente</b>	14	<b>5.753.843</b>	<b>73.546.756</b>
<b>Provisiones</b>	17	<b>7.859.105</b>	<b>11.591.196</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias diferido</b>	14	<b>12.344.239</b>	<b>25.283.829</b>
<b>Otros pasivos no financieros</b>	12.4	<b>140.950.425</b>	<b>111.683.822</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>3.012.939.057</b>	<b>2.739.326.752</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	18	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		336.291.711	336.291.711
Ganancias Reservadas		143.890.150	122.613.483
Resultados no asignados		166.957	39.063
Resultado del período / ejercicio		21.345.351	92.764.671
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>503.194.169</b>	<b>553.208.928</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a participaciones no controladoras</b>		<b>17.439.595</b>	<b>21.734.963</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>520.633.764</b>	<b>574.943.891</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.533.572.821</b>	<b>3.314.270.643</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 agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**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 seis meses finalizados

el 30/06/2025 y el 30/06/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Notas	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
		30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por intereses y ajustes	19	176.936.723	300.316.094	278.694.674	977.004.846
Egresos por intereses y ajustes	20	(134.713.784)	(270.897.562)	(268.914.743)	(793.685.297)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>42.222.939</b>	<b>29.418.532</b>	<b>9.779.931</b>	<b>183.319.549</b>
Ingresos por comisiones	19	15.984.527	15.886.176	31.872.476	28.635.019
Egresos por comisiones	20	(1.477.409)	(1.090.991)	(2.587.302)	(2.157.599)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>14.507.118</b>	<b>14.795.185</b>	<b>29.285.174</b>	<b>26.477.420</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	21	54.976.476	125.591.487	134.716.716	266.375.904
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		(65.753)	(69.051)	32.689	(69.051)
Diferencia de cotización de moneda extranjera	22	(5.418.017)	(4.072.351)	(8.097.557)	(10.225.951)
Otros ingresos operativos	23	23.246.315	20.495.531	50.651.947	42.815.839
Cargo por incobrabilidad		(12.087.098)	(2.989.081)	(20.869.808)	(5.876.839)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>117.381.980</b>	<b>183.170.252</b>	<b>195.499.092</b>	<b>502.816.871</b>
Beneficios al personal	25	(29.228.368)	(46.056.811)	(55.932.817)	(88.805.010)
Gastos de administración	24	(16.032.639)	(16.604.109)	(31.410.404)	(31.776.801)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(2.112.089)	1.611.585	(3.989.929)	(7.636.008)
Otros gastos operativos	23	(34.433.394)	(38.734.861)	(62.495.154)	(96.976.266)
<b>Resultado operativo - Ganancia</b>		<b>35.575.490</b>	<b>83.386.056</b>	<b>41.670.788</b>	<b>277.622.786</b>
Resultado por la posición monetaria neta		(21.820.401)	(64.483.185)	(53.004.082)	(204.393.801)
<b>Resultado antes de impuesto – Ganancia / (Pérdida)</b>		<b>13.755.089</b>	<b>18.902.871</b>	<b>(11.333.294)</b>	<b>73.228.985</b>
Impuesto a las ganancias – Beneficio / (Cargo)	14	18.105.125	(1.158.134)	30.769.561	(31.389.856)
<b>RESULTADO NETO DEL PERÍODO – GANANCIA</b>		<b>31.860.214</b>	<b>17.744.737</b>	<b>19.436.267</b>	<b>41.839.129</b>
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controladora – Ganancia		32.804.091	16.274.891	21.345.351	40.261.518
Resultado neto del período atribuible a participaciones no controladoras – (Pérdida) / Ganancia		(943.877)	1.469.846	(1.909.084)	1.577.611

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 seis meses finalizados

el 30/06/2025 y el 30/06/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Resultado por acción	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
<b>NUMERADOR</b>				
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	32.804.091	16.274.891	21.345.351	40.261.518
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución	32.804.091	16.274.891	21.345.351	40.261.518
<b>DENOMINADOR</b>				
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período	1.480.291	1.477.139	1.479.950	1.476.846
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período ajustado por el efecto de la dilución	1.480.291	1.477.139	1.479.950	1.476.846
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>22,161</b>	<b>11,018</b>	<b>14,423</b>	<b>27,262</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA</b>	<b>22,161</b>	<b>11,018</b>	<b>14,423</b>	<b>27,262</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 agosto de 2025

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**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 seis meses finalizado el 30/06/2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 30/06/2025	Total PN participaciones no controladoras 30/06/2025	Total al 30/06/2025
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras				
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.479.338</b>	<b>20.662</b>	<b>336.291.711</b>	<b>75.613.177</b>	<b>47.000.306</b>	<b>92.636.777</b>	<b>553.041.971</b>	<b>21.633.844</b>	<b>574.675.815</b>
<b>Ajustes retroactivos (Nota 9)</b>	-	-	-	-	-	<b>166.957</b>	<b>166.957</b>	<b>101.119</b>	<b>268.076</b>
<b>Saldos ajustados al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.479.338</b>	<b>20.662</b>	<b>336.291.711</b>	<b>75.613.177</b>	<b>47.000.306</b>	<b>92.803.734</b>	<b>553.208.928</b>	<b>21.734.963</b>	<b>574.943.891</b>
Distribución de resultados no asignados aprobada por Asamblea de Accionistas del 31/03/2025 (*)									
- Reserva Legal	-	-	-	18.527.355	-	(18.527.355)	-	-	-
- Otras reservas	-	-	-	-	2.749.312	(2.749.312)	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(71.360.110)	(71.360.110)	-	(71.360.110)
Pagos en acciones por plan de compensación	1.108	(1.108)	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	(298.918)	(298.918)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	(2.087.366)	(2.087.366)
Resultado neto del período – Ganancia	-	-	-	-	-	21.345.351	21.345.351	(1.909.084)	19.436.267
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.480.446</b>	<b>19.554</b>	<b>336.291.711</b>	<b>94.140.532</b>	<b>49.749.618</b>	<b>21.512.308</b>	<b>503.194.169</b>	<b>17.439.595</b>	<b>520.633.764</b>

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

(\*) Ver nota 3.5.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 seis meses finalizado el 30/06/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 30/06/2024	Total PN participaciones no controladoras 30/06/2024	Total al 30/06/2024
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras				
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.476.063</b>	<b>23.937</b>	<b>336.291.711</b>	<b>47.258.247</b>	-	<b>141.774.648</b>	<b>526.824.606</b>	<b>14.371.350</b>	<b>541.195.956</b>
<b>Ajustes retroactivos (Nota 9)</b>	-	-	-	-	-	<b>39.063</b>	<b>39.063</b>	<b>23.659</b>	<b>62.722</b>
<b>Saldos ajustados al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.476.063</b>	<b>23.937</b>	<b>336.291.711</b>	<b>47.258.247</b>	-	<b>141.813.711</b>	<b>526.863.669</b>	<b>14.395.009</b>	<b>541.258.678</b>
Absorción de resultados no asignados aprobado por Asamblea de Accionistas del 27/03/2024:									
- Reserva Legal	-	-	-	28.354.930	-	(28.354.930)	-	-	-
- Otras reservas	-	-	-	-	47.000.306	(47.000.306)	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(66.419.412)	(66.419.412)	-	(66.419.412)
Pagos en acciones por plan de compensación	1.397	(1.397)	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	2.079.437	2.079.437
Resultado neto del período – Ganancia	-	-	-	-	-	40.261.518	40.261.518	1.577.611	41.839.129
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.477.460</b>	<b>22.540</b>	<b>336.291.711</b>	<b>75.613.177</b>	<b>47.000.306</b>	<b>40.300.581</b>	<b>500.705.775</b>	<b>18.052.057</b>	<b>518.757.832</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 agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

CONCEPTO	30/06/2025	30/06/2024
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las ganancias – (Pérdida) / Ganancia</b>	<b>(11.333.294)</b>	<b>73.228.985</b>
Resultado por la posición monetaria neta	53.004.082	204.393.801
<b><u>Ajustes para obtener los flujos provenientes de actividades operativas</u></b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	3.989.929	7.636.008
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	18.695.768	4.371.250
Cargo por provisiones (Nota 23)	4.524.553	10.456.448
Resultados netos por intereses	(9.779.931)	(183.319.549)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(134.705.989)	(266.375.904)
Resultados generados por la valuación de propiedad y equipo y propiedades de inversión (Nota 23)	1.214.609	385.294
<b><u>(Aumentos netos) / Disminuciones netas provenientes de activos operativos</u></b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	933.247.259	(803.569.597)
Instrumentos derivados	(372.079)	(1.509.960)
Operaciones de pase y cauciones	13.292.886	1.794.210.812
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	(1.086.304)	(613.344)
Sector financiero	(79.999.873)	(26.836.003)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(203.628.448)	(63.464.111)
Otros títulos de deuda	(677.112.510)	(256.475.338)
Activos financieros entregados en garantía	94.414.939	(22.983.825)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	1.663.035	(6.734.018)
Otros activos	(62.861.129)	(155.807.424)
<b><u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u></b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	53.186.264	91.158.712
Sector financiero	4.002	2.477
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	354.448.499	(236.505.260)
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(4.797.162)	37.478.489
Instrumentos derivados	1.189.262	(452.347)
Operaciones de pase y cauciones	(94.438.963)	(393.865)
Otros pasivos	(124.261.838)	144.642.938
Pagos por impuesto a las ganancias	(17.761.178)	(225.554)
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</b>	<b>110.736.389</b>	<b>342.699.115</b>

Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

CONCEPTO	30/06/2025	30/06/2024
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PE, activos intangibles y otros activos	(2.662.809)	(3.353.620)
<b>Cobros</b>		
Venta de PE y otros activos	335	1.220
<b>Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(2.662.474)</b>	<b>(3.352.400)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Dividendos	(7.434.929)	(41.344.977)
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	(15.852.282)	(32.394.916)
Financiamientos recibidos de entidades financieras locales (Nota 5)	(3.419.195.242)	(8.161.708)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(2.642.113)	(4.632.521)
<b>Cobros</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	50.000.000	14.501.087
Financiamientos recibidos de entidades financieras locales (Nota 5)	3.493.300.000	6.094.352
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de / (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>98.175.434</b>	<b>(65.938.683)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>14.804.397</b>	<b>11.648.897</b>
<b>Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo</b>	<b>(42.107.378)</b>	<b>(109.877.419)</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Aumento neto del período	178.946.368	175.179.510
Efectivo al inicio del ejercicio reexpresados (Nota 5)	321.020.481	247.615.568
Efectivo al cierre del período (Nota 5)	499.966.849	422.795.078

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 agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 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 29,49% en forma indirecta de la totalidad de las cuotas partes del Fondo Común de Inversión Toronto Trust Argentina 2021.

Al 31 de diciembre de 2024, el Banco ejercía control sobre los Fideicomisos Financieros CHA series IX a XIV, entidades estructuradas que iniciaron su proceso de liquidación el 30 de junio de 2025 en virtud de la decisión de la Asamblea de tenedores de valores de deuda fiduciaria celebrada en dicha fecha. Por lo tanto los saldos patrimoniales al 31 de diciembre de 2024 que se exponen con fines comparativos se encuentran consolidados con los saldos de dichas entidades estructuradas, así como también los saldos de resultados por los períodos de seis meses finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024.

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 entorno económico que transita hacia una etapa de consolidación desinflacionaria, respaldada por una política fiscal y monetaria de carácter estricto. Este contexto ha favorecido una mayor previsibilidad en las principales variables macroeconómicas.

En particular, en relación con los activos financieros, el Ministerio de Economía convocó a una serie de canjes voluntarios de deuda con el objetivo de postergar vencimientos de títulos públicos.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

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

La Dirección del Grupo monitorea permanentemente la evolución de estas situaciones, para identificar eventuales impactos sobre su situación patrimonial y financiera, que pudieran corresponder reflejar en los estados financieros.

### **3. BASES DE PREPARACIÓN Y POLITICAS CONTABLES**

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 agosto de 2025.

#### **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 establece que las entidades bajo su supervisión presenten estados financieros preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 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 42.306.596 y 10.544.453 al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente;
- la medición de los instrumentos de deuda del sector público recibidos en canje de otros, que de acuerdo con la Comunicación "A" 7014 se incorporaron por el valor contable de los instrumentos entregados en reemplazo, mientras que según NIIF los instrumentos recibidos correspondían ser registrados por su valor razonable, imputando a resultados la diferencia con el valor contable de los títulos entregados. De haberse aplicado el criterio contable establecido por las NIIF, se hubiera registrado una disminución en el patrimonio neto del Grupo por 134.000 y 142.098 al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, respectivamente; y
- 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 364.302 y 502.041 al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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.

Por tratarse de un período intermedio, la Entidad optó por presentar información condensada, de acuerdo con los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 (NIC 34) Información Financiera Intermedia, por lo cual no se incluye toda la información requerida en la preparación de estados financieros completos bajo las Normas de contabilidad NIIF. En consecuencia, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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.

Considerando que el peso es la moneda de una economía que sigue siendo considerada hiperinflacionaria de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 Información Financiera en economías hiperinflacionarias (NIC 29), los presentes estados financieros intermedios se presentan en moneda argentina en términos de poder adquisitivo al 30 de junio de 2025. A efectos de aplicar la metodología de la NIC 29, se utilizaron índices de Precios al consumidor elaborado por el INDEC, cuya variación por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue de 15,1% y 79,8%, respectivamente, y por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue de 117,8%.

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados 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. Políticas contables aplicadas**

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros intermedios son las mismas que las aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, excepto por el cambio de política de provisionamiento de BACS en relación al punto 5.5 de la NIIF 9, mencionado en la Nota 9 de los presentes estados financieros intermedios consolidados. La política para el reconocimiento y medición del impuesto a las ganancias en períodos intermedios es consistente con las aplicadas en períodos intermedios anteriores y se describe en la Nota 14.

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

Con fecha 31 de marzo de 2025, la Asamblea de Accionistas aprobó la distribución de los resultados no asignados acumulados al 31 de diciembre de 2024, asignando los mismos a Reserva Legal, a Reserva Facultativa (Otras reservas) y al pago de dividendos. Con fecha 17 de junio de 2025, el BCRA autorizó la distribución de dividendos solicitada por la Entidad por 62.000.000 a moneda de diciembre 2024 (71.360.110 en moneda constante al 30 de junio de 2025), los cuales serán abonados en 10 cuotas mensuales y consecutivas, siendo la última en el mes de marzo de 2026.

Con fecha 30 de junio de 2025, se abonó la primera cuota de los dividendos. A la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados el saldo acumulado pendiente de pago de dividendos es de 64.224.099, registrado en "Otros pasivos no financieros" (Nota 12.4).

### **3.6. Información comparativa**

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados y en las notas referidas al 31 de diciembre de 2024 y al 30 de junio de 2024 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al 30 de junio de 2025.

### **3.7. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones aún no vigentes**

- **NIIF 18 "Presentación y revelación en los estados financieros".**

La NIIF 18 introduce tres categorías definidas de ingresos y gastos (operación, inversión y financiación) para mejorar la estructura del estado de resultados y requiere que las entidades presenten subtotales definidos, incluido el resultado operativo, con el objetivo de permitir a los inversores contar con un punto de partida coherente para analizar el rendimiento de las empresas y facilitar la comparación entre ellas. Adicionalmente, define un subconjunto de medidas de rendimiento que se relacionan con el desempeño financiero de la entidad, como ciertas medidas de desempeño definidas por la administración ("MPM"). La información relacionada con estas medidas se requiere ser reveladas en los estados

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

financieros. La NIIF 18 tiene vigencia a partir de ejercicios iniciados el 1 de enero de 2027. La Entidad se encuentra evaluando los efectos que generarían estas modificaciones a sus estados financieros.

- **Modificación a la NIIF 9 y NIIF 7 “Clasificación y medición de instrumentos financieros”.**

Las modificaciones aclaran los requisitos para el reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros con una nueva excepción para algunos pasivos liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo, introducen mayor orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de “sólo pago de capital e intereses”, agregan revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo, entre otros. Las modificaciones tienen efecto a partir del 1 de enero de 2026. La Entidad se encuentra evaluando los efectos que generaría esta modificación en sus estados financieros.

- **Otras**

Las siguientes Normas y modificaciones de normas que aún no entraron en vigencia, las cuales la Entidad considera que no tendrá efectos significativos en sus estados financieros:

- **NIIF 19 “Subsidiarias sin responsabilidad pública. Revelaciones”**, con vigencia a partir del 1 de enero de 2027.
- **Mejoras anuales a las Normas contables NIIF, volumen 11**, con vigencia a partir del 1 de enero de 2026,

#### **4. JUICIO PROFESIONAL 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 corresponden 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.

##### **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 incluyen en las siguientes notas:

- Instrumentos financieros, en relación con la determinación de los valores razonables de activos financieros Nivel 2 y 3 – Nota 8.2 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024.
- Deterioro de activos financieros, con relación a la determinación de las pérdidas crediticias esperadas – Nota 8.3 y 9 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024, excepto por lo mencionado en Nota 9 de los presentes estados financieros.
- Propiedades de inversión en lo relacionado con la determinación de sus valores razonables – Nota 12.3
- Impuesto a las ganancias, en relación con la disponibilidad de futuras ganancias gravables contra las cuales pueden ser usados los activos por impuesto diferido – Nota 14.
- Provisiones, en especial en lo relacionado con la determinación de la provisión para juicios – Nota 17.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

**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, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

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.

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.

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, pudiendo 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 junio de 2025 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 valorar 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 valorar activos de emisión privada atados a dicha moneda.

- Nivel 3: modelos de valuación que utilizan datos no observables de mercado como datos de entrada significativos.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

## 5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se detallan a continuación los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo:

	30/06/2025	31/12/2024
Efectivo	31.261.893	38.042.272
Entidades financieras y corresponsales	468.704.956	282.974.115
Otros	-	4.094
<b>Total de Efectivo</b>	<b>499.966.849</b>	<b>321.020.481</b>

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 30 de junio de 2025 y 2024:

	Saldo al 31/12/2024	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/06/2025
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	95.272.625	50.000.000	(15.852.282)	6.892.277	136.312.620
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	3.096.762	3.493.300.000	(3.419.195.242)	4.662.842	81.864.362
<b>Total</b>	<b>98.369.387</b>	<b>3.543.300.000</b>	<b>(3.435.047.524)</b>	<b>11.555.119</b>	<b>218.176.982</b>

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

	Saldo al 31/12/2023	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/06/2024
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	96.046.384	14.501.087	(32.394.916)	(19.667.693)	58.484.862
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	6.899.421	6.094.352	(8.161.708)	385.160	5.217.225
<b>Total</b>	<b>102.945.805</b>	<b>20.595.439</b>	<b>(40.556.624)</b>	<b>(19.282.533)</b>	<b>63.702.087</b>

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

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

	30/06/2025	31/12/2024
Del país	<b>404.732.092</b>	<b>1.384.919.485</b>
Títulos públicos	350.808.259	1.310.450.251
Notas BCRA	305.691	182.033
Títulos Privados	53.618.142	74.287.201
<b>Total títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>404.732.092</b>	<b>1.384.919.485</b>

## 7. INSTRUMENTOS DERIVADOS

La composición de los instrumentos derivados del Grupo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Opciones de compra tomadas	339.020	154.633
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	172.544	5.910
<b>Total activo</b>	<b>511.564</b>	<b>160.543</b>
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	(1.239.249)	(46.057)
<b>Total pasivo</b>	<b>(1.239.249)</b>	<b>(46.057)</b>

## 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 8.1. Operaciones de pase y cauciones

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Pases activos y cauciones</b>	<b>3.413.305</b>	<b>17.547.313</b>
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	3.313.233	17.547.313
Deudores por operaciones de caución bursátil colocadoras	100.072	-
<b>Pases pasivos y cauciones</b>	<b>(76.516.103)</b>	<b>(178.504.427)</b>
Acreedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	(68.510.011)	(178.501.664)
Acreedores por operaciones de caución bursátil tomadoras	(8.006.092)	(2.763)

Los valores nocionales de las especies afectadas a operaciones de pase, medidos a valor razonable, son los siguientes:

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Pases activos</b>	<b>3.655.420</b>	<b>20.109.549</b>
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	3.655.420	20.109.549
<b>Pases pasivos</b>	<b>74.066.546</b>	<b>204.450.639</b>
Acreedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	74.066.546	204.450.639

### 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 junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

<b>Cartera de instrumentos al 30/06/2025</b>	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>441.525.881</b>	<b>339.042.903</b>	<b>102.482.978</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	404.732.092	303.980.481	100.751.611	-
Instrumentos derivados	511.564	-	511.564	-
Otros activos financieros	9.829.445	9.829.445	-	-
Activos financieros entregados en garantía	11.823.229	11.823.229	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	14.629.551	13.409.748	1.219.803	-
<b>Pasivos</b>	<b>(24.755.219)</b>	<b>(23.515.970)</b>	<b>(1.239.249)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(23.515.970)	(23.515.970)	-	-
Instrumentos Derivados	(1.239.249)	-	(1.239.249)	-

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

**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 31/12/2024</b>	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>1.623.602.173</b>	<b>1.426.103.816</b>	<b>197.498.357</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	1.384.919.485	1.189.164.411	195.755.074	-
Instrumentos derivados	160.543	-	160.543	-
Otros activos financieros	6.558.686	6.558.686	-	-
Activos financieros entregados en garantía	213.211.189	213.211.189	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	18.752.270	17.169.530	1.582.740	-
<b>Pasivos</b>	<b>(32.633.609)</b>	<b>(32.587.552)</b>	<b>(46.057)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(32.587.552)	(32.587.552)	-	-
Instrumentos Derivados	(46.057)	-	(46.057)	-

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.

A continuación, se exponen las transferencias entre niveles:

### **Transferencias desde Nivel 1 a Nivel 2**

Los siguientes instrumentos medidos a valor razonable, fueron transferidos desde Nivel 1 a Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable:

	<b>30/06/2025</b>
ON PETROQUIMICA CL. O VTO. 22/09/27 \$ CG	1.964.817
ON TELECOM CL 14 VTO. 10/02/28 U\$S	3.046
ON VISTA ENERGY 18 VTO. 03/03/27 U\$S CG	2.192

Estas tenencias se encontraban incluidas en el Nivel 1 al 31 de diciembre de 2024. Al 30 de junio de 2025 fueron registradas a valor razonable calculado mediante modelos de valuación que utilizan datos de mercado como datos de entrada significativos.

### **Transferencias desde Nivel 2 a Nivel 1**

Los siguientes instrumentos medidos a valor razonable, fueron transferidos desde Nivel 2 a Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable:

	<b>30/06/2025</b>
ON GMCTR CL.37 VTO. 28/8/28 U\$S CG	2.461.945
LT PCIA RIO NEGRO S.1 VTO. 19/12/25 \$ CG	1.070.000
GRUPO FINANCIERO GALICIA S.A.	827.227
BONO TESORO NACIONAL VTO. 15/12/25 \$ CG	680.026
ON GENNEIA CL. 44 VTO. 08/03/26 U\$SCG	5.797
VALOR NEGOCIABLE PBI ARS (LEY ARG)	5

Al 30 de junio de 2025, la Entidad no ha registrado transferencias entre niveles 1, 2 o 3, excepto por las detalladas anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2024 se habían registrado las siguientes transferencias entre niveles:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

**Transferencias desde Nivel 1 a Nivel 2**

	<b>31/12/2024</b>
Título de Deuda Pcia. de Mendoza Vto. 21/06/25	29.329
Bono Rep. Arg. Vto. 23/05/27	2.027.600

**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 30/06/2025</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	499.966.849	(*)	-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	3.413.305	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	133.119.483	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	1.106.964.005	1.095.643.466	7.136.870	108.449.040	980.057.556
Otros títulos de deuda	1.021.931.713	1.000.059.780	15.988.054	984.071.726	-
Activos financieros entregados en garantía	119.574.099	119.712.348	119.712.348	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(2.398.280.788)	(2.260.013.823)	-	(2.260.013.823)	-
Operaciones de pase y cauciones	(76.516.103)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(128.302.353)	(129.143.892)	-	(129.143.892)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(81.864.362)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(136.312.620)	(136.938.410)	-	(136.938.410)	-

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

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2024</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	321.020.481	(*)	-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	17.547.313	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	59.321.784	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	791.592.767	788.785.686	6.239.506	69.789.924	712.756.256
Otros títulos de deuda	254.042.317	259.761.280	10.246.496	249.514.784	-
Activos financieros entregados en garantía	46.691.847	46.635.362	46.635.362	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(2.024.538.577)	(1.888.752.557)	-	(1.888.752.557)	-
Operaciones de pase y cauciones	(178.504.427)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(183.175.149)	(183.807.224)	-	(183.807.224)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(3.096.762)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(95.272.625)	(95.418.834)	-	(95.418.834)	-

(\*) 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 agosto de 2025

**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	30/06/2025				Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime			
<b>Días de morosidad Hipotecarios</b>						<b>185.066.204</b>
0	160.895.474	4.859.539	-	-	-	165.755.013
1 - 30	11.368.337	134.912	-	-	-	11.503.249
31 - 90	-	2.189.107	-	-	-	2.189.107
91 +	-	1.439.635	-	-	-	1.439.635
Default	-	-	4.179.200	-	-	4.179.200
<b>Personales</b>						<b>140.346.868</b>
0	102.772.099	902.536	-	1.935.022	-	105.609.657
1 - 30	13.692.456	2.595.884	-	710.058	-	16.998.398
31 - 90	-	8.946.112	-	339.293	-	9.285.405
Default	-	-	8.453.408	-	-	8.453.408
<b>Tarjetas de crédito</b>						<b>281.896.019</b>
0	249.631.849	354.728	-	-	-	249.986.577
1 - 30	7.843.803	3.806.830	-	-	-	11.650.633
31 - 90	-	10.958.722	-	-	-	10.958.722
Default	-	-	9.300.087	-	-	9.300.087
<b>Otros</b>						<b>812.666.421</b>
0	805.399.753	6.110.727	947	-	-	811.511.427
1 - 30	568.357	53.947	-	-	-	622.304
31 - 90	-	262.204	-	-	-	262.204
91 +	-	84	53.661	-	-	53.745
Default	-	-	216.741	-	-	216.741
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>1.352.172.128</b>	<b>42.614.967</b>	<b>22.204.044</b>	<b>2.984.373</b>		<b>1.419.975.512</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	<b>(7.168.602)</b>	<b>(6.469.977)</b>	<b>(13.999.320)</b>	<b>(766.797)</b>		<b>(28.404.696)</b>
<b>Instrumentos financieros netos</b>	<b>1.345.003.526</b>	<b>36.144.990</b>	<b>8.204.724</b>	<b>2.217.576</b>		<b>1.391.570.816</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

**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	30/06/2025				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	576.307.063	18.653.783	6.587.953	-	601.548.799
91 +	-	-	2.668.278	-	2.668.278
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>576.307.063</b>	<b>18.653.783</b>	<b>9.256.231</b>	-	<b>604.217.077</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(5.037.951)	(804.507)	(3.539.438)	-	(9.381.896)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>571.269.112</b>	<b>17.849.276</b>	<b>5.716.793</b>	-	<b>594.835.181</b>

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

Cartera Pyme – Total activa	30/06/2025				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	86.071.370	1.206.885	226.616	-	87.504.871
1 - 30	5.314.302	104.914	116	-	5.419.332
31 - 90	5.067.347	1.381.168	36.502	-	6.485.017
91 +	-	-	56.732	-	56.732
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>96.453.019</b>	<b>2.692.967</b>	<b>319.966</b>	-	<b>99.465.952</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(836.127)	(317.292)	(281.813)	-	(1.435.232)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>95.616.892</b>	<b>2.375.675</b>	<b>38.153</b>	-	<b>98.030.720</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 junio de 2025 ascienden a 1.864.658. 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.

30/06/2025	
<b>Saldo inicial (Nota 27)</b>	<b>74.716.377</b>
Altas por desactivaciones del período	1.864.658
Bajas por cobros	(2.149.001)
Baja por incorporación al activo	(42.727)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	(1.043.797)
<b>Saldo final (Nota 27)</b>	<b>73.345.510</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

## 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.

Mediante la Comunicación "A" 7928, el BCRA estableció que para las entidades del Grupo B al que pertenece BACS, se aplique a partir del 1 de enero de 2025 el modelo de pérdida crediticia esperada con la excepción mencionada en el párrafo anterior. El efecto del cambio de política se reconoce en Resultados no asignados el 1 de enero de 2024, que es la fecha de transición.

Los saldos de préstamos y otras financiaciones corresponden a:

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>1.088.530</b>	<b>2.562</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>126.178.867</b>	<b>48.835.110</b>
Interfinancieros - call otorgados	16.216.868	978.133
Otras financiaciones a entidades financieras locales	72.064.252	47.631.735
Otros préstamos	37.897.747	225.242
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>979.696.608</b>	<b>742.755.095</b>
Adelantos	48.341.211	27.876.017
Documentos	14.077.126	23.799.497
Hipotecarios	185.066.204	152.738.801
Prendarios	2.678.901	3.219.988
Personales	140.346.868	75.606.722
Tarjetas de crédito	281.896.019	219.686.167
Arrendamientos financieros	2.703.843	1.356.153
Préstamos al personal	20.033.084	13.794.195
Cobros no aplicados	(45.109)	(36.769)
Otros préstamos a empresas	178.944.595	145.940.496
Otros	17.488.673	17.663.851
Préstamos de títulos públicos	121.302.190	78.584.597
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(33.136.997)	(17.474.620)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)</b>	<b>1.106.964.005</b>	<b>791.592.767</b>

La clasificación de préstamos y otras financiaciones, por situación y garantías recibidas se encuentra detallada en el Anexo B.

La concentración de préstamos y otras financiaciones se encuentra detallada en el Anexo C.

La apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones se encuentra detallada en el Anexo D.

Los movimientos en la previsión por incobrabilidad de préstamos y otras financiaciones se encuentran detallados en el Anexo R.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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



## 10. OTROS TÍTULOS DE DEUDA

	30/06/2025	31/12/2024
Medidos a costo amortizado	<b>1.021.931.713</b>	<b>254.042.317</b>
Títulos Públicos (Anexos B y C)	993.640.841	227.717.914
Obligaciones negociables	23.397.677	21.452.950
Títulos de deuda de fideicomisos financieros	5.222.161	5.228.104
Otros	2.955.449	1.734.135
Previsiones por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(3.284.415)	(2.090.786)
<b>Total otros títulos de deuda (Anexos B y C)</b>	<b>1.021.931.713</b>	<b>254.042.317</b>

## 11. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

### 11.1. Otros activos financieros

	30/06/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	9.829.445	6.558.686
Participaciones originadas en aportes realizados en SGR (*)	1.700.000	-
Deudores por operaciones a liquidar	118.957.379	43.938.759
Deudores varios		
Fondos a compensar	1.245.992	1.500.938
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(696.365)	(729.642)
Gastos a recuperar leasing	965.381	562.440
Premios a cobrar	7.451.726	6.574.529
Otros	3.495.370	7.474.760
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>142.948.928</b>	<b>65.880.470</b>

(\*) Corresponde a aportes realizados al fondo de riesgo Crecer SGR.

### 11.2. Otros pasivos financieros

	30/06/2025	31/12/2024
Consumos tarjetas de crédito	88.826.728	81.869.202
Acreedores por operaciones a liquidar	23.492.515	76.474.687
Títulos de deuda asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja	2.697.002	12.962.753
Arrendamientos financieros (Nota 12.1)	2.899.120	2.921.743
Obligaciones sujetas a efectivo mínimo	1.234.852	650.349
Otros	9.152.136	8.296.415
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>128.302.353</b>	<b>183.175.149</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).

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

**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 las transferencias de activos financieros a fideicomisos financieros al 30 de junio de 2025 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-23
			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 junio de 2025 fueron los siguientes:

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Reversión de deterioro (1)	Depreciación			Valor residual	
					Acumulada al inicio del ejercicio	Bajas	Del periodo	Al 30/06/25	Al 31/12/24
- Inmuebles	103.130.866	-	-	1.474.466	(15.772.012)	-	(966.476)	87.866.844	87.358.854
- Mobiliario e Instalaciones	24.348.639	83.637	(34)	-	(22.043.052)	34	(356.229)	2.032.995	2.305.587
- Máquinas y equipos	113.018.731	1.174.362	(405.234)	-	(108.835.481)	405.233	(1.200.470)	4.157.141	4.183.250
- Vehículos	52.704	-	-	-	(52.704)	-	-	-	-
- Diversos	3.666.418	22.057	(301)	-	(3.396.656)	301	(47.517)	244.302	269.762
- Derecho de uso de muebles arrendados	2.179.072	-	-	-	(2.179.072)	-	-	-	-
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	18.520.676	795.960	(11.064.280)	-	(15.429.464)	10.754.507	(745.118)	2.832.281	3.091.212
<b>Total propiedad y equipo</b>	<b>264.917.106</b>	<b>2.076.016</b>	<b>(11.469.849)</b>	<b>1.474.466</b>	<b>(167.708.441)</b>	<b>11.160.075</b>	<b>(3.315.810)</b>	<b>97.133.563</b>	<b>97.208.665</b>

(1) Nota 23

### 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

Derecho de uso por arrendamientos

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

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

*Derechos de uso:*

<b>Muebles</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	2.179.072	2.179.072
Depreciación acumulada	(2.179.072)	(2.179.072)
	-	-

<b>Inmuebles</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	18.520.676	18.523.393
Altas del período/ejercicio	795.960	3.081.920
Bajas del período/ejercicio	(11.064.280)	(3.084.637)
Depreciación acumulada	(5.420.075)	(15.429.464)
	<b>2.832.281</b>	<b>3.091.212</b>

*Pasivo a pagar por arrendamientos:*

<b>Inmuebles (Nota 11.2)</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Hasta un año	1.497.423	1.556.188
Entre uno y cinco años	1.359.392	1.250.330
Más de cinco años	42.305	115.225
	<b>2.899.120</b>	<b>2.921.743</b>

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Depreciación de derechos de uso	745.118	1.468.556
Intereses sobre pasivos por arrendamientos (Nota 23)	924.985	1.555.826
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	204.126	378.112

## 12.2. Activos intangibles

Los cambios en activos intangibles, que incluyen gastos de desarrollo de sistemas propios, para el período finalizado el 30 de junio de 2025 fueron los siguientes:

	<b>30/06/2025</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>7.837.102</b>
Incrementos por desarrollo	1.382.753
Cargo por amortización (1)	(670.518)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>8.549.337</b>
Costo	61.484.863
Amortización acumulada	(52.935.526)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>8.549.337</b>

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

### Información adicional

	<b>Activos intangibles</b>
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:

<b>Otros activos no financieros</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Propiedades de inversión	14.824.525	14.700.907
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	3.261.300	3.033.251
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos (Nota 28)	3.214.624	2.182.922
Otros anticipos	4.520.061	2.228.461
Otros bienes diversos	687.874	691.475
<b>Total Otros activos no financieros</b>	<b>26.508.384</b>	<b>22.837.016</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 944 y 1.532	Entre 1.080 y 1.684	3.162
Antigüedad	A mayor antigüedad, menor valor razonable.	Entre 46 y 64 años	Entre 45 y 100 años	Entre 34 y 104 años
Estado de conservación	A mejor estado de conservación mayor valor razonable	Bueno	Entre regular y bueno	Entre bueno y muy bueno

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

Los movimientos de las propiedades de inversión para el período finalizado el 30 de junio de 2025 fueron los siguientes:

	<b>30/06/2025</b>
	<b>Inmuebles alquilados</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	14.700.907
Ganancia neta por medición a valor razonable (Nota 23)	123.618
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>14.824.525</b>

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

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Ingresos derivados de rentas	89.580	96.889
Gastos directos de operación de propiedades	(5.638)	(4.193)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 y 2024 asciende a una ganancia de 83.942 y 92.696, 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>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Acreedores varios	17.018.630	18.778.215
Liquidación Fideicomisos CHA IX a XIV	6.676.006	-
Remuneraciones y cargas sociales por pagar	9.777.957	36.490.987
Otros impuestos a pagar	9.530.114	6.830.581
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar (Nota 28)	6.912.500	10.581.931
Retenciones y percepciones a pagar	7.887.720	8.387.453
Beneficios al personal a pagar	1.392.708	4.170.818
Programa de fidelización de clientes	999.418	656.254
Beneficios por terminación a pagar	16.531.273	25.787.583
Dividendos a pagar (Nota 3.5)	64.224.099	-
<b>Total otros pasivos no financieros</b>	<b>140.950.425</b>	<b>111.683.822</b>

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

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

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en pesos	6.590.285	20.235.020
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en moneda extranjera	16.925.685	12.352.532
<b>Total pasivos valuados a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>23.515.970</b>	<b>32.587.552</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

#### 14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La NIC 34 requiere que la Entidad estime la tasa efectiva del cargo por el impuesto a las ganancias del ejercicio y se utilice dicha estimación para reconocer el cargo en cada período del ejercicio. Teniendo en cuenta el significativo impacto que tiene la estimación de los efectos de la inflación en la tasa efectiva anual del impuesto a las ganancias, la Entidad utiliza la tasa efectiva del semestral por considerarla como la mejor estimación de la tasa efectiva anual. Sin embargo, esta estimación está sujeta a volatilidad que deviene de una tasa de inflación difícil de estimar entre otras variables.

En consecuencia, la Sociedad determinó el cargo por impuesto a las ganancias por el período finalizado el 30 de junio de 2025, aplicando la tasa efectiva del impuesto a las ganancias determinado sobre la base del cálculo del impuesto corriente y diferido sobre los resultados del período cerrado en esa fecha.

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

	30/06/2025			31/12/2024		
	BH	BHNI	BACS	BH	BHNI	BACS
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	156	-	-	379.707	-	-
Provisión impuesto a las ganancias	-	(5.753.843)	-	(72.041.011)	(3.493.849)	-
Anticipos por impuesto a las ganancias	4.875.371	-	-	1.608.397	-	-
<b>Activo / (Pasivo) por impuesto a las ganancias corriente</b>	<b>4.875.527</b>	<b>(5.753.843)</b>	<b>-</b>	<b>(70.052.907)</b>	<b>(3.493.849)</b>	<b>-</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
2019	156	Vto DDJJ 2029
	<b>156</b>	

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

	30/06/2025	30/06/2024
Impuesto a las ganancias - método diferido - Beneficio/(Cargo)	13.193.780	(15.210.606)
Impuesto a las ganancias corriente	-	(16.179.250)
Exceso Provisión impuesto a las ganancias ejercicio anterior (*)	17.575.781	-
<b>Total beneficio / (cargo) por impuesto a las ganancias</b>	<b>30.769.561</b>	<b>(31.389.856)</b>

(\*) Se originó principalmente por la asignación del quebranto impositivo generado por los Fideicomisos Financieros de los cuales el Banco es Fiduciante y por Fideicomiso "Edificio del Plata" que le asignó al Banco un quebranto impositivo generado por el ajuste por inflación del inmueble aportado al Fideicomiso.

#### 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:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

	30/06/2025	31/12/2024
Activo por impuesto a las ganancias diferido	1.534.158	1.279.968
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	(12.344.239)	(25.283.829)

### **Pasivo 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 31/12/2024	Beneficio imputado en resultados	Saldo al 30/06/2025
Previsión por riesgo de incobrabilidad	6.403.590	6.588.964	12.992.554
Propiedad y equipos, Propiedades de inversión	(38.557.612)	(428.143)	(38.985.755)
Valuación moneda extranjera	(249.576)	(886.894)	(1.136.470)
Provisiones	13.242.227	(5.034.977)	8.207.250
Valuación instrumentos financieros	6.087.053	(11.519.218)	(5.432.165)
Inversiones en negocios conjuntos	(12.058.351)	(706.680)	(12.765.031)
Ajuste por inflación impositivo	256.167	(139.534)	116.633
Quebrantos impositivos	1.044.646	25.316.993	26.361.639
Otros	(172.005)	3.269	(168.736)
<b>Total del pasivo neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>(24.003.861)</b>	<b>13.193.780</b>	<b>(10.810.081)</b>

A continuación, se detallan los años de generación y prescripción de los quebrantos impositivos reconocidos contablemente (a la tasa del impuesto):

Ejercicio de generación	Saldo al 30/06/2025	Ejercicio de prescripción
2021	1.193.355	2026
2025	25.168.284	2030
<b>Total</b>	<b>26.361.639</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 N° 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 iniciados 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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

La Entidad ha ajustado por inflación los quebrantos impositivos acumulados en los períodos fiscales anteriores a efectos de su deducción en la declaración jurada del Impuesto a las Ganancias del período fiscal 2023.

La postura de la Entidad se funda principalmente en la jurisprudencia emanada del fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, Candy, de fecha 3 de julio de 2009, en los argumentos expuestos por la Procuradora General de la Nación en su informe referido a la Causa Telefónica de Argentina S.A. y otro c/EN-AFIP-DGI s/DGI - recurso de queja de fecha 9 de junio de 2020.

BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. ha ajustado por inflación los quebrantos impositivos acumulados en los períodos fiscales 2021 a 2022 a efectos de su deducción en la declaración jurada del Impuesto a las Ganancias del período fiscal 2023, en los términos de artículo 25 de la ley del Impuesto a las Ganancias. Cabe mencionar que, al 30 de junio de 2025, la Sociedad absorbió casi en su totalidad los quebrantos impositivos remanentes, los cuales fueron ajustados por inflación en función de la variación del Índice de Precios Internos Minoristas a los efectos de su cómputo en la declaración jurada del Impuesto a las Ganancias del período fiscal 2023 y 2024.

### Tasa del impuesto a las ganancias

De acuerdo con la ley N° 27.630 la tasa del impuesto a las ganancias es una tasa progresiva del 25% al 35%, la cual se determina en base a la ganancia neta imponible mediante la tabla establecida por dicha ley, cuyos valores se ajustan anualmente considerando la variación del IPC.

Al 30 de junio de 2025 no se determinó impuesto a las ganancias corriente (al 31 de diciembre de 2024 la tasa aplicable al Banco para la medición del impuesto corriente fue del 35%), mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa que resultará aplicable cuando las diferencias temporarias vayan a revertirse.

Asimismo, la tasa aplicable a los pagos de dividendos sobre utilidades es del 7%.

## 15. FINANCIACIONES RECIBIDAS DEL B.C.R.A. Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS

La composición del rubro es la siguiente:

	30/06/2025	31/12/2024
Financiamientos recibidos de entidades financieras locales	81.855.782	3.089.778
Otros	8.580	6.984
<b>Total</b>	<b>81.864.362</b>	<b>3.096.762</b>

## 16. OBLIGACIONES NEGOCIABLES EMITIDAS

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

	Valor emitido (En miles)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual	30/06/2025	31/12/2024
<b>Banco Hipotecario S.A. (1)</b>						
Clase IV	US\$78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	19.009.144	18.822.449
Clase VIII	\$45.347.500	20/12/24	20/12/25	Tamar + 2,75%	45.679.181	52.449.099
Clase IX	\$50.000.000	21/02/25	21/02/26	Tamar + 2,75%	51.688.432	-
<b>BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)</b>						
Clase XVIII	\$20.000.000	22/11/24	22/11/25	Badlar + 5,98%	19.935.863	24.001.077
<b>TOTAL</b>					<b>136.312.620</b>	<b>95.272.625</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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



- (1) La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 28 de enero de 2019, aprobó la creación de un nuevo Programa de Emisor Frecuente N5 para la emisión de Obligaciones Negociables, no convertibles en acciones, con o sin garantías, por hasta el importe de US\$ 1.000.000.000 o su equivalente en pesos, el cual posteriormente fue modificado y prorrogado 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.

Registro de Emisor Frecuente N° 5 otorgado por Disposición N° DI-2019-10-APN-GE#CNV de fecha 28 de enero de 2019, ratificado por Disposición N° DI-2019-36-APN-GE#CNV de fecha 6 de mayo de 2019, por Disposición N° DI-2020-23-APN-GE#CNV de fecha 4 de mayo de 2020, por Disposición N° DI-2021-40-APN-GE#CNV de fecha 22 de julio de 2021, por Disposición N° DI-2022-10-APN-GE#CNV de fecha 27 de abril de 2022 por Disposición DI-2023-42-APN-GE#CNV de fecha 8 de septiembre de 2023, por Disposición DI-2024-34-APN-GE#CNV de fecha 20 de mayo de 2024.

- (2) El 26 de marzo de 2012, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de BACS, aprobó la creación de un Programa Global para la Emisión de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en acciones, con o sin garantía o garantizadas por terceros, subordinadas o no, por un valor nominal de hasta US\$ 150.000.000 y el consecuente ingreso al régimen de oferta pública para la emisión de obligaciones negociables. Con fecha 23 de enero de 2014, la CNV autorizó la oferta pública de las Obligaciones Negociables de BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., por medio de la Resolución N°17.271. Con fecha 13 de abril de 2016, la Asamblea General de Accionistas, aprobó la ampliación del monto del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables de la suma de US\$ 150.000.000 a la suma de hasta US\$ 300.000.000. Con fecha 7 de julio de 2023, la CNV mediante Expte. 655/2023 "BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. s/ Autorización del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un Valor Nominal de hasta US\$ 150.000.000 (el "Programa")", aprobó el programa vigente a la fecha. Con fecha 13 de mayo de 2024, la CNV aprobó la actualización del Programa autorizado por dictamen RE-2024-49228978-APN-GE#.

## 17. 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 31.6 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 junio de 2025 deban erogarse en los próximos 12 meses.

Los movimientos de provisiones del período finalizado el 30 de junio de 2025 fueron los siguientes:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

Provisiones	SalDOS al 31/12/2024	Aumentos (1)	Disminuciones		Resultado Monetario generado por provisiones	SalDOS al 30/06/2025
			Desafec-taciones	Aplica-ciones		
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas (2)	1.846.946	1.326.247	(988.253)	-	(242.259)	1.942.681
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre acuerdos en cuenta corriente no utilizados (2)	74.400	137.524	(80.831)	-	(9.759)	121.334
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre garantías otorgadas (2)	3.217	42.827	(5.590)	-	(422)	40.032
Provisiones para juicios y otros reclamos	4.744.090	1.264.707	-	(2.292.516)	(622.269)	3.094.012
Provisiones para Impuestos	4.558.845	-	-	(1.464.411)	(597.971)	2.496.463
Provisiones para otras contingencias	363.698	-	-	(151.410)	(47.705)	164.583
<b>Total</b>	<b>11.591.196</b>	<b>2.771.305</b>	<b>(1.074.674)</b>	<b>(3.908.337)</b>	<b>(1.520.385)</b>	<b>7.859.105</b>

(1) Incluidos en el "Estado de Resultados" dentro de "Otros gastos operativos - Cargo por otras provisiones" (Nota 23).

(2) Anexo R

## 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:

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;

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

- 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.

#### *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 agosto de 2025

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

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

**19. INGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES**

Ingresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	607.312	221.946	706.176	760.456
Intereses por préstamos al sector financiero	2.039.459	68.176	3.043.276	158.739
Intereses por adelantos	4.483.844	2.683.655	6.604.434	6.197.000
Intereses por documentos	7.304.840	5.994.904	12.757.711	12.198.118
Intereses por préstamos hipotecarios	3.330.236	1.978.057	6.276.858	3.775.240
Intereses por préstamos personales	20.107.304	3.995.267	35.828.652	7.393.993
Intereses por préstamos prendarios	241.546	1.766	507.895	4.250
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	19.917.739	12.081.033	36.533.146	26.208.720
Intereses por arrendamientos financieros	263.072	185.313	461.748	619.033
Intereses por otros préstamos	9.560.159	2.958.169	18.605.192	9.709.960
Intereses por títulos públicos y privados	90.563.837	53.924.249	124.050.728	74.802.913
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	17.920.705	31.529.319	31.858.347	82.215.120
Intereses por pases activos	592.801	184.694.240	1.456.027	752.961.304
Otros	3.869	-	4.484	-
<b>Total</b>	<b>176.936.723</b>	<b>300.316.094</b>	<b>278.694.674</b>	<b>977.004.846</b>

Ingresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Comisiones por tarjetas	7.457.171	8.226.545	15.421.421	15.697.251
Comisiones vinculadas con obligaciones	7.263.133	6.292.826	13.882.535	10.759.020
Comisiones vinculadas con créditos	57.353	127.005	137.069	203.105
Otras comisiones	1.206.870	1.239.800	2.431.451	1.975.643
<b>Total</b>	<b>15.984.527</b>	<b>15.886.176</b>	<b>31.872.476</b>	<b>28.635.019</b>

**20. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES**

Egresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(68.859.992)	(108.901.810)	(121.160.791)	(465.137.229)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(95.770)	(48.489)	(174.757)	(133.851)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(46.390.717)	(149.453.485)	(109.362.822)	(302.482.917)
Intereses por préstamos interfinancieros	(3.430.095)	(52.482)	(4.927.529)	(109.401)
Intereses por obligaciones negociables y títulos de deuda	(9.084.979)	(6.832.899)	(16.466.015)	(10.509.350)
Intereses por pases pasivos y cauciones	(6.380.359)	(274.546)	(15.864.576)	(393.865)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(471.872)	(5.333.851)	(958.253)	(14.918.684)
<b>Total</b>	<b>(134.713.784)</b>	<b>(270.897.562)</b>	<b>(268.914.743)</b>	<b>(793.685.297)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

**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 seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Comisiones relacionadas con préstamos	(436.208)	(543.440)	(904.997)	(1.124.879)
Comisiones por colocación de títulos	(848.082)	(399.969)	(1.311.420)	(759.306)
Otros	(193.119)	(147.582)	(370.885)	(273.414)
<b>Total</b>	<b>(1.477.409)</b>	<b>(1.090.991)</b>	<b>(2.587.302)</b>	<b>(2.157.599)</b>

## 21. 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 seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Resultado por títulos públicos	54.240.836	115.375.421	126.141.329	245.833.722
Resultados por fideicomisos financieros	16.776	336.044	23.705	727.064
Resultado por otros títulos privados	764.183	9.961.364	8.299.396	19.682.051
Resultado por otros títulos	(45.319)	(81.342)	252.286	133.067
<b>Total</b>	<b>54.976.476</b>	<b>125.591.487</b>	<b>134.716.716</b>	<b>266.375.904</b>

## 22. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

Originado en:	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Operaciones netas en dólares	(4.414.745)	(2.801.682)	(6.441.666)	(6.765.041)
Instrumentos derivados	(1.172.022)	(1.322.061)	(1.915.315)	(3.563.200)
Operaciones netas en euros	168.750	51.392	259.424	102.290
<b>Diferencia de cotización de moneda extranjera</b>	<b>(5.418.017)</b>	<b>(4.072.351)</b>	<b>(8.097.557)</b>	<b>(10.225.951)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

### 23. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Servicios relacionados con préstamos	3.969.042	3.247.798	7.100.568	6.052.619
Primas e ingresos de la actividad aseguradora	14.275.826	12.388.934	29.014.362	24.884.911
Comisiones por operaciones pasivas	846.885	812.823	2.056.142	1.680.024
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	2.259.410	2.529.315	4.450.218	4.864.298
Intereses punitivos	614.287	259.194	984.879	505.067
Créditos recuperados	108.732	144.925	1.206.849	435.498
Previsiones desafectadas	243.245	693.238	2.174.040	1.505.589
Alquileres	293.284	2.222	527.731	715.450
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión (1)	88.008	-	123.618	-
(Deterioro) / Reversión del deterioro de propiedad y equipo (2)	(196.669)	-	1.474.466	-
Ajustes e intereses por créditos diversos	720.022	459.354	1.432.051	970.206
Otros ingresos	24.243	(42.272)	107.023	1.202.177
<b>Total</b>	<b>23.246.315</b>	<b>20.495.531</b>	<b>50.651.947</b>	<b>42.815.839</b>

(1) Nota 12.3

(2) Nota 12.1

Otros gastos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Impuesto a los ingresos brutos	(9.405.473)	(14.777.956)	(18.133.165)	(52.172.442)
Servicios relacionados con préstamos	(8.854.544)	(7.850.967)	(18.870.096)	(16.495.454)
Servicios relacionados con depósitos	(2.625.352)	(2.561.298)	(4.287.069)	(4.096.305)
Otros impuestos	(1.737.875)	(1.380.873)	(3.273.995)	(2.834.061)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(953.314)	(952.127)	(2.027.653)	(1.459.799)
Bonificaciones de préstamos	(322.055)	(223.087)	(577.448)	(465.018)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos (Nota 31.1)	(927.555)	(1.058.514)	(1.866.769)	(1.871.539)
Intereses por arrendamientos financieros (Nota 12.1)	(403.201)	(711.762)	(924.985)	(1.555.826)
Cargo por otras provisiones (1)	(2.881.203)	(6.094.487)	(4.524.553)	(10.456.448)
Donaciones	(773.545)	(166.320)	(796.835)	(568.518)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión	-	119.144	-	(385.294)
Pérdida por venta o desvalorización de propiedades de inversión y otros activos no financieros	(2.108.034)	-	(2.812.693)	-
Otros egresos	(3.441.243)	(3.076.614)	(4.399.893)	(4.615.562)
<b>Total</b>	<b>(34.433.394)</b>	<b>(38.734.861)</b>	<b>(62.495.154)</b>	<b>(96.976.266)</b>

(1) Al 30 de junio de 2025 incluye 2.859.889 de cargo por otras provisiones y 1.664.664 de cargo por beneficios por terminación a pagar. Al 30 de junio de 2024 incluye 4.356.514 de cargo por otras provisiones y 6.099.934 de cargo por beneficios por terminación a pagar.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

## 24. 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 seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Honorarios y retribuciones por servicios	(6.022.001)	(4.854.528)	(10.800.471)	(9.879.897)
Honorarios a directores y síndicos	(1.329.966)	(2.149.077)	(3.700.745)	(4.315.168)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(788.129)	(1.002.904)	(1.577.339)	(1.802.071)
Impuestos y tasas	(2.248.101)	(2.501.053)	(4.476.797)	(4.507.518)
Mantenimiento y reparaciones	(1.330.157)	(1.438.876)	(2.547.665)	(2.696.352)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(1.200.599)	(1.394.868)	(2.314.375)	(2.490.692)
Seguros	(366.594)	(504.956)	(770.033)	(1.029.884)
Gastos de representación y movilidad	(489.860)	(372.390)	(751.073)	(701.196)
Útiles de oficina	(43.459)	(153.641)	(92.290)	(191.239)
Alquileres	(115.107)	(129.811)	(204.126)	(378.112)
Servicios de seguridad	(1.186.729)	(1.195.515)	(2.394.597)	(2.116.964)
Traslado de valores	(533.201)	(468.258)	(939.304)	(863.529)
Diversos	(378.736)	(438.232)	(841.589)	(804.179)
<b>Total</b>	<b>(16.032.639)</b>	<b>(16.604.109)</b>	<b>(31.410.404)</b>	<b>(31.776.801)</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 seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(25.094.252)	(30.835.858)	(48.085.631)	(60.504.639)
Indemnizaciones y gratificaciones	(1.915.024)	(13.146.915)	(2.724.085)	(24.370.621)
Gastos de personal	(2.219.092)	(2.074.038)	(5.123.101)	(3.929.750)
<b>Total</b>	<b>(29.228.368)</b>	<b>(46.056.811)</b>	<b>(55.932.817)</b>	<b>(88.805.010)</b>

## 26. 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 agosto de 2025

**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:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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



	30/06/2025							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	2.112.640.040	644.850.002	79.349.284	254.877.105	245.121.578	277.893.568	(81.158.756)	<b>3.533.572.821</b>
Total pasivos	(1.550.577.431)	(635.225.048)	(19.438.366)	(455.092.429)	(214.502.522)	(146.171.638)	8.068.377	<b>(3.012.939.057)</b>

	31/12/2024							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	2.120.971.624	502.117.039	76.043.908	215.940.858	212.048.600	268.433.815	(81.285.201)	<b>3.314.270.643</b>
Total pasivos	(1.295.703.695)	(603.598.800)	(16.842.215)	(464.400.935)	(181.463.452)	(191.627.630)	14.309.975	<b>(2.739.326.752)</b>

	30/06/2025							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	<b>(99.340.573)</b>	<b>89.052.342</b>	<b>951.628</b>	<b>18.453.342</b>	<b>703.710</b>	<b>(1.052.432)</b>	<b>1.011.914</b>	<b>9.779.931</b>
Resultado neto por comisiones	<b>(1.526.495)</b>	<b>30.632.344</b>	<b>(3.771.391)</b>	<b>3.922.908</b>	<b>27.808</b>	-	-	<b>29.285.174</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	105.500.097	10.224.449	2.188.104	6.840.886	10.228.855	-	(265.675)	134.716.716
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	-	-	32.689	-	-	-	-	32.689
Diferencia de cotización de moneda extranjera	(7.204.347)	-	674.381	-	73.851	-	(1.641.442)	(8.097.557)
Otros ingresos operativos	67.973	11.194.926	29.014.362	3.037.846	6.194.788	1.718.704	(576.652)	50.651.947
Cargo por incobrabilidad	-	(14.697.430)	-	(4.823.778)	(1.348.600)	-	-	(20.869.808)
<b>Total ingreso operativo neto</b>	<b>(2.503.345)</b>	<b>126.406.631</b>	<b>29.089.773</b>	<b>27.431.204</b>	<b>15.880.412</b>	<b>666.272</b>	<b>(1.471.855)</b>	<b>195.499.092</b>
Otros gastos operativos	(8.528.485)	(36.158.301)	(5.906.220)	(2.182.356)	(4.310.381)	(5.444.222)	34.811	(62.495.154)
<b>Resultado por Segmento</b>	<b>(11.031.830)</b>	<b>90.248.330</b>	<b>23.183.553</b>	<b>25.248.848</b>	<b>11.570.031</b>	<b>(4.777.950)</b>	<b>(1.437.044)</b>	<b>133.003.938</b>
Beneficios al personal	-	-	-	-	-	-	-	(55.932.817)
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	-	(31.410.404)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	-	-	-	-	-	-	-	(3.989.929)
Resultado por la posición monetaria neta	-	-	-	-	-	-	-	(53.004.082)
Impuesto a las ganancias – beneficio	-	-	-	-	-	-	-	30.769.561
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras – pérdida	-	-	-	-	-	-	-	1.909.084
<b>Resultado neto ganancia</b>								<b>21.345.351</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

	30/06/2024							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	112.437.503	47.391.870	2.549.785	2.183.047	21.432.836	(2.601.465)	(74.027)	183.319.549
Resultado neto por comisiones	(989.338)	28.365.067	(3.361.895)	2.463.626	(40)	-	-	26.477.420
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	213.549.639	15.028.545	16.600.702	10.009.832	11.061.926	-	125.260	266.375.904
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	-	-	(69.051)	-	-	-	-	(69.051)
Diferencia de cotización de moneda extranjera	(9.487.161)	-	1.769.293	-	159.035	-	(2.667.118)	(10.225.951)
Otros ingresos operativos	2.145.001	9.457.546	24.700.314	53.752	6.205.187	601.198	(347.159)	42.815.839
Cargo por incobrabilidad	-	(4.370.626)	-	(1.353.376)	(152.837)	-	-	(5.876.839)
<b>Total ingreso operativo neto</b>	<b>317.655.644</b>	<b>95.872.402</b>	<b>42.189.148</b>	<b>13.356.881</b>	<b>38.706.107</b>	<b>(2.000.267)</b>	<b>(2.963.044)</b>	<b>502.816.871</b>
Otros gastos operativos	(36.548.756)	(27.695.705)	(4.945.035)	(2.644.366)	(9.528.141)	(15.633.382)	19.119	(96.976.266)
Resultado por Segmento	281.106.888	68.176.697	37.244.113	10.712.515	29.177.966	(17.633.649)	(2.943.925)	405.840.605
Beneficios al personal	-	-	-	-	-	-	-	(88.805.010)
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	-	(31.776.801)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	-	-	-	-	-	-	-	(7.636.008)
Resultado por la posición monetaria neta	-	-	-	-	-	-	-	(204.393.801)
Impuesto a las ganancias - cargo	-	-	-	-	-	-	-	(31.389.856)
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras - ganancia	-	-	-	-	-	-	-	(1.577.611)
<b>Resultado neto ganancia</b>								<b>40.261.518</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 agosto de 2025

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

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

## 27. 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 junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

<b>Partidas fuera de balance</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Garantías recibidas	542.645.992	431.572.900
Créditos clasificados irrecuperables (Nota 8.3)	73.345.510	74.716.377
Valores en custodia	1.374.663.249	1.344.604.157
Valores al cobro	5.146.872	15.313.049
Valores por debitar	1.876.765	2.802.290
Valores por acreditar	4.846.922	4.128.700
Créditos acordados	805.351.202	774.973.536
Garantías otorgadas	6.137.848	9.502.893

## 28. 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:

<b>Nombre</b>	<b>Clase acciones</b>	<b>30/06/2025</b>		<b>31/12/2024</b>	
		<b>% Votos</b>	<b>% Capital</b>	<b>% Votos</b>	<b>% Capital</b>
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	43,38%	29,13%	43,52%	29,22%
ANSES	D	7,35%	4,94%	7,35%	4,94%
Acciones a entregar	D	1,94%	1,30%	2,05%	1,38%
The Bank of New York ADRs (b)	D	9,03%	6,06%	9,03%	6,06%
Otros	D	13,83%	9,28%	13,58%	9,11%
		<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. (4,23%).

(b) Corresponde a 9.905.000 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 agosto de 2025

**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 junio de 2025 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 agosto de 2025

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

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

### 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 junio de 2025:

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 (Nota 12.4)
IRSA (Incluye subsidiarias)	233.861	110.286	278.463	1.589.034	22.078	-	-
<b>Total accionistas</b>	<b>233.861</b>	<b>110.286</b>	<b>278.463</b>	<b>1.589.034</b>	<b>22.078</b>	-	-
Personal clave	-	-	-	-	-	3.214.624	6.912.500
<b>Total otras</b>	-	-	-	-	-	<b>3.214.624</b>	<b>6.912.500</b>
<b>Total</b>	<b>233.861</b>	<b>110.286</b>	<b>278.463</b>	<b>1.589.034</b>	<b>22.078</b>	<b>3.214.624</b>	<b>6.912.500</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	275.556	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>275.556</b>	-	-
Personal clave	-	5.723.382	3.700.745
<b>Total otras</b>	-	<b>5.723.382</b>	<b>3.700.745</b>
<b>Total</b>	<b>275.556</b>	<b>5.723.382</b>	<b>3.700.745</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

**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 2024:

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 (Nota 12.4)
IRSA (Incluye subsidiarias)	233.448	85.844	540.141	1.535.126	101.483	-	-
<b>Total accionistas</b>	<b>233.448</b>	<b>85.844</b>	<b>540.141</b>	<b>1.535.126</b>	<b>101.483</b>	-	-
Personal clave	-	-	-	-	-	2.182.922	10.581.931
<b>Total otras</b>	-	-	-	-	-	<b>2.182.922</b>	<b>10.581.931</b>
<b>Total</b>	<b>233.448</b>	<b>85.844</b>	<b>540.141</b>	<b>1.535.126</b>	<b>101.483</b>	<b>2.182.922</b>	<b>10.581.931</b>

A continuación se detallan las transacciones con partes relacionadas al 30 de junio de 2024:

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	135.848	-	-
<b>Total accionistas</b>	<b>135.848</b>	-	-
Personal clave	-	5.921.303	4.315.168
<b>Total otras</b>	-	<b>5.921.303</b>	<b>4.315.168</b>
<b>Total</b>	<b>135.848</b>	<b>5.921.303</b>	<b>4.315.168</b>

## 29. 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 29 a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	500.419.872	543.642.622
(Conceptos deducibles)	(53.869.776)	(32.612.416)
Capital Adicional de nivel uno	746.172	1.159.568
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	994.896	1.994.481
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>448.291.164</b>	<b>514.184.255</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Riesgo de crédito	104.977.359	75.653.073
Riesgo de mercado	21.835.024	40.651.838
Riesgo operacional	60.519.445	53.897.138
<b>Exigencia básica</b>	<b>187.331.828</b>	<b>170.202.049</b>
<b>Integración</b>	<b>448.291.164</b>	<b>514.184.255</b>
<b>Exceso</b>	<b>260.959.336</b>	<b>343.982.206</b>

## 31. INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL BCRA

### 31.1. 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 junio de 2025 y 2024, el cargo por Aporte al Fondo de Garantía de los Depósitos asciende a 1.866.769 y 1.871.539 respectivamente y se incluye en el rubro "Otros gastos operativos" a cada fecha (Nota 23).

### 31.2. Activos financieros entregados en garantía

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Banco Hipotecario</b>		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	27.172.450	28.409.089
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	7.763.119	3.163.004
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con A3 Mercados y BYMA	917.589	2.538.699
Efectivo y depósitos como garantía de operaciones con A3 Mercados	1.100	1.266
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	11.595.315	9.768.344
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	14.435	17.754
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.672	1.923
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA afectados a pases	74.066.546	204.450.639
	<b>121.532.226</b>	<b>248.350.718</b>
<b>BACS</b>		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	72.084	69.598
Títulos públicos y pesos como garantía de operaciones de A3 Mercados, MAV y BYMA	9.793.018	11.340.836
	<b>9.865.102</b>	<b>11.410.434</b>
<b>Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV</b>		
Fondos de garantía	-	141.884
	-	<b>141.884</b>
<b>Total</b>	<b>131.397.328</b>	<b>259.903.036</b>

### 31.3. 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 se creó con el objetivo único, exclusivo e irrevocable de : (i) administrar el patrimonio fideicomitado con el fin de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social, dando cumplimiento a los enunciados y objetivos del Decreto N° 902, (ii) la aplicación por parte del

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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



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.

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.

Con fecha 12 de noviembre de 2024, mediante el Decreto N° 1018/2024, el Poder Ejecutivo Nacional dispuso la disolución del Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única familiar (Pro.Cre.Ar) y, en consecuencia la derogación del Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012.

Asimismo, establece que el Ministerio de Economía realizará todos los actos necesarios para la liquidación del Fondo Fiduciario Público, dispondrá y administrará los bienes muebles e inmuebles y celebrará con el Banco Hipotecario S.A. un contrato para la continuidad de la gestión de los créditos bajo las mismas condiciones de retribución establecidas en el contrato de Fideicomiso suscripto el 18 de julio de 2012.

También se establece que para los aspectos liquidatorios no previstos en el Decreto N° 1010/2024 ni en el Contrato de Fideicomiso suscripto el 18 de julio de 2012 serán de aplicación las pautas dispuestas en el Decreto N° 695/2024 y en la Resolución del Ministerio de Economía N° 796/24. Esta última encomienda la atención de las causas judiciales vinculadas a las operaciones desarrolladas bajo el Fideicomiso, a la unidad organizativa del servicio jurídico permanente del Estado Nacional, que disponga la Secretaría Legal y Administrativa del Ministerio de Economía.

En relación a los pasivos se establece que las obligaciones dinerarias pendientes de cumplimiento o las que surjan durante el proceso de liquidación serán canceladas con los fondos provenientes de la cobranza de los créditos otorgados, o del producido de la enajenación de los bienes inmuebles, en la medida de su ingreso a las cuentas correspondientes, respetándose el orden de prelación previsto en el Contrato de Fideicomiso suscripto el 18 de julio de 2012.

El Ministerio de Economía, previa intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación, podrá acordar la transferencia de inmuebles o unidades a Provincias, Municipios, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Institutos de Vivienda y a otros organismos del Estado Nacional. Si los respectivos inmuebles hubiesen sido aportados por Provincias o Municipios u otros, podrá acordarse su restitución total o parcial a favor del aportante de origen que se trate.

Los inmuebles de titularidad fiduciaria del Banco Hipotecario S.A., en su carácter de fiduciario, no afectados a obras con contratos de locación de obra vigentes, serán transferidos a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

Finalmente, el Decreto establece que el Ministerio de Economía dictará las normas operativas y complementarias que sean necesarias para la mejor implementación de dicho decreto. En este sentido, con fecha 6 de junio de 2025, el Ministerio de Economía emitió la Resolución N° 764/2025 mediante la cual:

- 1) Se encomienda a la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía la liquidación del fondo, incluida la administración de bienes muebles e inmuebles y la regularización de dominio, autorizándola a suscribir los actos jurídicos pertinentes.
- 2) Se aprueba un modelo de Contrato de Mandato con el Banco Hipotecario S.A. para la gestión de créditos individuales.
- 3) Se encomienda a la Dirección Nacional de Normalización Patrimonial dependiente de la Subsecretaría de Administración y Normalización Patrimonial de la Secretaría Legal y Administrativa la adopción de las medidas necesarias y la suscripción de los actos jurídicos pertinentes a efecto de cumplir con lo establecido en el Contrato mencionado en el punto anterior.
- 4) Se establece que dicha Dirección Nacional instruirá al Banco Hipotecario S.A. a los fines de que proceda a transferir a la Tesorería General de la Nación, las sumas líquidas resultantes de la gestión de cobranzas a cargo de dicho banco, previa deducción de su retribución, así como de los gastos que se realicen en el marco del Contrato y de los que resulten de las medidas que adopte la Secretaría de Obras Públicas. También podrá instruirlo con el objeto de que proceda a la venta de carteras de créditos cuyo rendimiento de cobranza sea inferior al cuarenta por ciento (40 %) de la totalidad de la suma a percibirse por la gestión de cobranzas en el período que corresponda.
- 5) Se establece que, en cumplimiento del artículo 6° del Decreto N° 1018/2024 corresponderá transferir a la AABE, los inmuebles que eran de titularidad fiduciaria del Banco Hipotecario S.A., en su carácter de fiduciario, que no hayan estado afectados a un contrato de locación de obra que haya tenido ejecución total o parcial mientras estuvo vigente el Decreto N° 902 del 12 de junio de 2012 y sus modificatorios. Dicha transferencia se perfeccionará a través de convenios a celebrarse entre el Banco Hipotecario S.A., la AABE y la Secretaría de Obras Públicas.
- 6) Se encomienda a la Subsecretaría Legal de la Secretaría Legal y Administrativa del Ministerio de Economía, la atención de las contingencias judiciales del Programa Pro.Cre.Ar a través de las unidades organizativas del servicio jurídico permanente que dicha Subsecretaría disponga.

Con fecha 3 de julio de 2025, se firmó el Contrato de Mandato con el Banco Hipotecario S.A. para la gestión de los créditos individuales. En el marco del mencionado Contrato, el Banco actuará bajo las instrucciones de la Dirección Nacional de Normalización Patrimonial, y deberá presentar informes mensuales de cobranza y cumplir las directivas del Ministerio de Economía.

Según surge del balance al 30 de junio de 2025, la situación patrimonial del Fideicomiso es la siguiente:

- Activo: 3.327.428.193
- Pasivo: 17.460.858
- Patrimonio Neto: 3.309.967.335

Al 30 de junio de 2025, la cartera activa del fideicomiso Administrativo y Financiero PRO.CRE.AR. está compuesta por 154.547 préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas familiares, únicas y permanentes, 82.589 préstamos personales y un préstamo mayorista. El monto desembolsado para la construcción a esa fecha alcanza a 2.276.774.701, 35.069.626 y 27.974.047 respectivamente. Los fondos comprometidos a desembolsar alcanzan a 7.587.991. 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 (liquidado), Waynimóvil VI, Waynimóvil VII, Waynimóvil VIII, Waynimóvil IX, Waynimóvil X, Waynimóvil XI y Fideicomiso en Garantía Kavak Argentina Tramo I.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

b) Actuación como Fiduciante

**PROGRAMA GLOBAL DE VALORES FIDUCIARIOS HIPOTECARIO MULTIACTIVOS**

“Fideicomiso Financiero CHA UVA serie I” es un fideicomiso financiero creado conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 23 de abril de 2018 celebrado entre el Banco en su carácter de fiduciante y TMF Trust Company (Argentina) S.A., en su carácter de fiduciario. Una vez transferidos los créditos hipotecarios al fiduciario éste procede a emitir los correspondientes títulos valores representativos de deuda y certificados de participación y a cancelar con el producido de la colocación el monto de los créditos cedidos por el Banco. Los bienes fideicomitados constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante. Al 30 de junio de 2025 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. Se constituyeron un total de catorce series de Fideicomisos Financieros Cédulas Hipotecarias Argentinas (CHA), las cuales, al 30 de junio de 2025 se encuentran todas liquidadas en virtud de la decisión tomada en la Asamblea General de tenedores de Valores de Deuda Fiduciaria del 30 de junio de 2025 por las series IX a XIV. En la Asamblea mencionada se aceptó la propuesta efectuada por Banco Hipotecario en su carácter de fiduciante y tenedor del 100% de los certificados de participación de dichas series de realizar un aporte de fondos tal que cubra la totalidad de los gastos necesarios para la liquidación anticipada de los Fideicomisos debido a la insuficiencia de fondos para hacer frente a los servicios de pagos a los tenedores de los valores de deuda fiduciaria y a los otros gastos operativos de los Fideicomisos que surjan en el proceso de liquidación anticipada.

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

**FIDEICOMISO EDIFICIO DEL PLATA**

El Banco Hipotecario S.A. era propietario de un edificio en el centro de Buenos Aires denominado “Edificio del Plata” (EDP), que anteriormente estaba clasificado como “propiedad de inversión”.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

El 10 de noviembre de 2023, se firmó un contrato de Fideicomiso al costo para el desarrollo del proyecto de remodelación del Edificio del Plata que consiste en la construcción de viviendas, locales comerciales (uso gastronómico) y cocheras complementarias, siendo IRSA Inversiones y Representaciones S.A. el Fiduciante de Dinero y Desarrollador.

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.

Se ha constituido un Comité Ejecutivo para gestionar el Fideicomiso, compuesto por el Desarrollador, el Banco y dos Fiduciantes (distintos del Desarrollador). Las decisiones se toman por unanimidad; a falta de acuerdo, se toman por mayoría de votos, con derecho a un voto cada uno, independientemente de sus respectivos intereses. En caso de empate, el voto del Desarrollador contará dos veces.

El precio de transferencia del edificio se calculó a su valor de mercado, según el informe de tasación de Newmark, tasador externo, de fecha 27 de diciembre de 2023, que se consideró el valor de costo de la participación del Banco en Fideicomiso EDP y ha sido contabilizado en el rubro "Inversión en asociadas y negocios conjuntos". La participación del Banco en Fideicomiso EDP se calcula al 28,5 % del precio de venta estimado de las viviendas y otros inmuebles que asciende al 30 de junio de 2025 a 68.476.517.

#### 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.

#### **31.4. 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) A3 Mercados.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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) (1.441.939 al 30 de junio de 2025).

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 (713.911 al 30 de junio de 2025).

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 (24.817 al 30 de junio de 2025).

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.

De acuerdo con lo descripto, el patrimonio neto mínimo exigido asciende a 1.193.350 UVA (1.811.302 al 30 de junio de 2025) y la contrapartida mínima exigida asciende a 718.350 UVA (1.090.333 al 30 de junio de 2025). Al 30 de junio de 2025, 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 GD38	81090	2.000.000	891,5	1.783.000.000	1.174.703
Efectivo y Depósitos en Bancos - B.C.R.A.	-	-	-	440.777.288.533	290.399.642
<b>Total</b>					<b>291.574.345</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) A3 Mercados.

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, (1.798.894

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

al 30 de junio de 2025). Al 30 de junio de 2025, 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 junio de 2025 es de 710.175 UVA (1.077.925 al 30 de junio de 2025). Se encuentra integrada conforme al siguiente detalle:

Concepto	Especie CV	Cantidad	Cotización	Valuación en pesos	Valuación en UVA
Título público TX26	5925	73.500.000	14,65	1.076.775.000	709.417

Si bien al 30 de junio de 2025 BACS no cumplió con la integración de la contrapartida líquida mínima exigida por las normas de CNV, la misma fue regularizada el 2 de julio de 2025, dentro de los 5 días hábiles establecidos en la normativa vigente.

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.

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 junio de 2025, el patrimonio neto mínimo exigido asciende a 1.315.845 y la contrapartida mínima exigida asciende a 898.442. 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 junio de 2025, cumpliendo con los requerimientos mínimos exigidos por las normas CNV 2013:

Denominación	Cantidad	Cotización en pesos	Saldo al 30/06/2025 en miles de pesos
BONOS REP. ARG. U\$S STEP UP VTO. 09/07/35	1.632.112	839	1.369.342
TORONTO TRUST AHORRO FCI - CLASE B	16.790.852	43,65	732.921
Cuentas a la vista Bancos locales y del exterior		-	13
<b>Total</b>			<b>2.102.276</b>

### 31.5. 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 junio de 2025 son los siguientes:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

	Pesos	Dólares	Bonos de la Rep. Arg. USD STEP Up 2035 - Vto. 09.07.2035	Bonos Rep. Argentina STEP Up 2030 - Vto. 09.07.2030	BONOS REP ARG USD STEP UP 2038	BONOS REP ARG USD STEP UP 2038
	(en miles de la moneda que corresponda)					
Cuentas corrientes en BCRA	272.379.671	108.556	-	-	-	-
Cuentas especiales / Ctes. especiales en BCRA	26.325.626	1.180	-	-	-	-
Integración \$ c/Títulos BOTE 2027	13.183.979	-	-	-	-	-
Integración \$ c/LeCer y/o Leliq	118.751.608	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	4.238	478	3.479	1.368
<b>Total Integración</b>	<b>430.640.884</b>	<b>109.736</b>	<b>4.238</b>	<b>478</b>	<b>3.479</b>	<b>1.368</b>
<b>Total Exigencia</b>	<b>437.850.849</b>	<b>109.249</b>	<b>1.105</b>	<b>96</b>	<b>9</b>	<b>13</b>
Deducciones de exigencia (varias)	7.242.146	-	-	-	-	-
Integración exigencia del mes anterior	-	157	-	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>32.181</b>	<b>330</b>	<b>3.133</b>	<b>382</b>	<b>3.470</b>	<b>1.355</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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



### **31.6. 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 fueron 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 16 de abril de 2025 se presentó el alegato respecto de la prueba producida ante el BCRA.

2. El 22 de mayo de 2024 la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires notificó el inicio de procedimiento sumarial de conformidad a lo normado por los arts. 113, 68 y 69 del Código Fiscal de dicha Provincia, contra el contribuyente “Tarshop S.A.” CUIT N° 30-68523167-7, del cual Banco Hipotecario S.A. resulta continuador legal en virtud del contrato de fusión por absorción de fecha 2 de septiembre de 2019, ello por haberse constatado una supuesta omisión en el pago del impuesto sobre los Ingresos Brutos correspondiente al período fiscal 2018. Asimismo, se establece que resultan “prima facie” responsables solidarios e ilimitados con el contribuyente los Sres. Fernando Sergio Rubin, Mauricio Elías Wior, Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang y Gustavo Daniel Efkhonian.

Finalizada la etapa sumarial, el 2 de noviembre de 2024, TARSHOP S.A. y los restantes sumariados fueron notificados de la resolución por la cual se determinan de oficio un total de multas de \$11.933.031,30.-

En fecha 19 de diciembre de 2024 fue presentado el correspondiente Recurso de Apelación ante el Tribunal Fiscal de Apelaciones de la Provincia de Buenos Aires, el cual no ha sido resuelto a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

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: Presunta 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 señaladas en el punto I como así también de la instrucción de Sumario indicada en el apartado II, a los Sres. Directores Elsztain Eduardo Sergio, Zang Saúl, Perez Alberto Ramón Rafael, Ruete Rodrigo María, Viotti Rogello Pedro, Iturrez Ada

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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



Rosa del Valle, Wior Mauricio Elías, Viñes Ernesto Manuel, Vergara del Carril Pablo Daniel, Elsztain Daniel Ricardo, Zylberlicht Nora Edith, todos ellos por todo el período fiscalizado; y los Sres. Directores Reznik Gabriel Adolfo Gregorio y Dreizzen Jacobo Julio, ambos por el período 2022 y los Sres. Directores 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.

El 3 de enero de 2025 ingresó notificación de Rentas por medio de la cual daban conocimiento de la resolución que aprueba la determinación impositiva practicada al Banco. A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la deuda ha sido cancelada por el Banco.

## **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.

Finalizada la instancia sumarial, el 17 de agosto de 2021, el Superintendente de Entidades Financieras y Cambiarias del BCRA emitió la Resolución N° 116/2021 que resolvió: aperebrar a los Sres. Blejer y Zylberlicht; 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 se interpuso recurso de apelación, en los términos del art. 42 de la Ley de Entidades Financieras N° 21.526.

El 5 de mayo de 2023 la Cámara Contenciosa Administrativa dictó sentencia desestimando los agravios y confirmando la resolución del BCRA. Contra esta resolución se interpuso Recurso Extraordinario Federal, el cual fue finalmente declarado inadmisibile por la CSJN por aplicación del artículo 280 del CPCCN, con costas.

Únicamente se encuentra pendiente la regulación de los honorarios de los abogados del BCRA por parte de la Sala I del fuero y de la CSJN.

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 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 directores y síndicos, así como a ciertos gerentes, que ascendieron a 51.582.

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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 los funcionarios involucrados 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.

El 22 de febrero de 2019 se tomó conocimiento que la Sala I de la Cámara Contencioso Administrativo Federal resolvió hacer lugar parcialmente al recurso deducido por el BHSA y sus directores, ordenando la devolución de las actuaciones al BCRA para que en el plazo de sesenta días determine y fundamente el monto de las sanciones aplicadas.

Tras diversas incidencias, 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.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, únicamente se encuentra pendiente la regulación de los honorarios de los abogados intervinientes en las distintas instancias judiciales y la devolución parcial de la multa por parte del BCRA.

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 y los Directores en funciones a ese momento. En función de los antecedentes que se han registrado en la UIF ante casos similares, se contabilizaron oportunamente 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 fue apelada en distintas instancias, siendo sin embargo confirmada la multa. 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..

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, únicamente se encuentra pendiente la regulación de los honorarios de los abogados de la UIF por las tareas realizadas ante la CSJN, así como el pago de esos honorarios y de los regulados por la Sala V al rechazar el recurso de apelación.

### **31.7. 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 agosto de 2025

**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 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.

Posteriormente, con fecha 13 de marzo de 2025, se emitió la Comunicación "A" 8214, mediante la cual se dispuso hasta el 31 de diciembre de 2025 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", en 10 cuotas iguales, mensuales y consecutivas.

De acuerdo con lo establecido por las normas de la CNV, la Asamblea de accionistas consideró los estados financieros anuales, resolvió sobre el tratamiento a darle a los resultados acumulados de la Entidad (Ver Nota 3.5).

### 32. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 22 de agosto de 2025, Banco Hipotecario S.A. emitió las obligaciones negociables clase X que tiene las siguientes características:

	<b>Valor emitido</b>	<b>Fecha de emisión</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>Tasa interés anual</b>
Clase X	US\$ 30.781.623	22/08/25	22/08/26	7%

El capital de las obligaciones negociables será amortizado en su totalidad, en un único pago en la fecha de vencimiento en pesos. Los intereses se pagarán en forma semestral hasta la fecha de vencimiento.

No existen otros 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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

### **33. 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 abril de 2025 y el 30 de junio de 2025 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

### **34. 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 agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

<b>Cartera comercial</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>En situación normal</b>	<b>537.659.068</b>	<b>369.369.869</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	25.240.908	29.011.056
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	5.084.630	6.101.276
Sin garantías ni contragarantías preferidas	507.333.530	334.257.537
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>999.546</b>	<b>89.480</b>
<b>En observación</b>	<b>999.546</b>	<b>89.480</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	368.890	82.849
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	155	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	630.501	6.631
<b>Con problemas</b>	<b>99.207</b>	<b>8.326.591</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	34.701
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	4.588
Sin garantías ni contragarantías preferidas	99.207	8.287.302
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>9.053.099</b>	<b>3.429.680</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	564.079	547.226
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	4.283
Sin garantías ni contragarantías preferidas	8.489.020	2.878.171
<b>Irrecuperable</b>	<b>72.315</b>	<b>57.820</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	72.315	57.820
<b>Total cartera comercial</b>	<b>547.883.235</b>	<b>381.273.440</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>568.433.607</b>	<b>444.161.039</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	604.099	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	174.509.263	143.754.794
Sin garantías ni contragarantías preferidas	393.320.245	300.406.245
<b>Riesgo bajo</b>	<b>25.410.555</b>	<b>7.215.715</b>
<b>Riesgo bajo</b>	<b>25.247.301</b>	<b>7.196.732</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	2.548.294	1.955.257
Sin garantías ni contragarantías preferidas	22.699.007	5.241.475
<b>Tratamiento especial</b>	<b>163.254</b>	<b>18.983</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	163.254	18.983
<b>Riesgo medio</b>	<b>16.183.430</b>	<b>4.366.169</b>
Con garantías y contragarantías "B"	1.701.861	1.529.002
Sin garantías ni contragarantías preferidas	14.481.569	2.837.167
<b>Riesgo alto</b>	<b>8.269.369</b>	<b>3.387.270</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.574.403	1.190.951
Sin garantías ni contragarantías preferidas	6.694.966	2.196.319
<b>Irrecuperable</b>	<b>2.816.615</b>	<b>2.225.971</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.124.317	1.157.825
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.692.298	1.068.146
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>621.113.576</b>	<b>461.356.164</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>1.168.996.811</b>	<b>842.629.604</b>

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

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)</b>	<b>1.106.964.005</b>	<b>791.592.767</b>
<b>Otros títulos de deuda (Nota 10)</b>	<b>1.021.931.713</b>	<b>254.042.317</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>16.778.128</b>	<b>16.832.198</b>
más previsiones (Anexo R)	36.421.412	19.565.406
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	4.672.164	4.256.056
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(24.129.770)	(15.941.226)
menos títulos públicos a costo amortizado (Nota 10)	(993.640.841)	(227.717.914)
<b>TOTAL</b>	<b>1.168.996.811</b>	<b>842.629.604</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 30/06/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Financiaciones			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	210.809.734	18,03%	157.460.217	18,69%
50 siguientes mayores clientes	173.095.076	14,81%	112.933.790	13,40%
100 siguientes mayores clientes	47.066.467	4,03%	30.312.962	3,60%
Resto de clientes	738.025.534	63,13%	541.922.635	64,31%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>1.168.996.811</b>	<b>100,00%</b>	<b>842.629.604</b>	<b>100,00%</b>

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

	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)</b>	<b>1.106.964.005</b>	<b>791.592.767</b>
<b>Otros títulos de deuda (Nota 10)</b>	<b>1.021.931.713</b>	<b>254.042.317</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>16.778.128</b>	<b>16.832.198</b>
más provisiones (Anexo R)	36.421.412	19.565.406
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	4.672.164	4.256.056
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(24.129.770)	(15.941.226)
menos títulos públicos a costo amortizado (Nota 10)	(993.640.841)	(227.717.914)
<b>TOTAL</b>	<b>1.168.996.811</b>	<b>842.629.604</b>

 Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 30/06/2025

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	1.126	1.087.404	-	-	-	-	-	1.088.530
Sector Financiero	312.476	69.665.858	24.233.393	15.622.495	16.795.544	7.914.268	-	134.544.034
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	54.607.174	500.056.991	80.526.739	49.718.749	75.026.671	101.968.769	268.469.537	1.130.374.630
<b>TOTAL</b>	<b>54.920.776</b>	<b>570.810.253</b>	<b>104.760.132</b>	<b>65.341.244</b>	<b>91.822.215</b>	<b>109.883.037</b>	<b>268.469.537</b>	<b>1.266.007.194</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 agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora



**ANEXO H – CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS CONSOLIDADO**

Al 30/06/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Depósitos			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	1.269.221.039	52,92%	965.418.355	47,69%
50 siguientes mayores clientes	473.579.283	19,75%	513.336.564	25,36%
100 siguientes mayores clientes	79.055.923	3,30%	74.265.031	3,67%
Resto de clientes	576.424.543	24,03%	471.518.627	23,28%
<b>TOTAL</b>	<b>2.398.280.788</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.024.538.577</b>	<b>100,00%</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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**

AI 30/06/2025

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	131.588.170	43.000.118	24.455.343	51.417.767	-	-	250.461.398
Sector financiero	4.166	-	-	-	-	-	4.166
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	2.071.230.070	112.121.026	18.095.344	2.567.180	254.416	282.449	2.204.550.485
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	23.515.970	-	-	-	-	-	23.515.970
<b>Instrumentos derivados</b>	15.516	-	-	-	-	1.223.733	1.239.249
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>							
Otras entidades financieras	84.516.103	-	-	-	-	-	84.516.103
<b>Otros pasivos financieros</b>	127.941.470	61.237	314.014	447.198	683.776	312.221	129.759.916
<b>Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras</b>	81.891.002	1.252.592	-	-	-	-	83.143.594
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	-	5.276.859	73.400.595	74.456.678	-	-	153.134.132
<b>TOTAL</b>	<b>2.520.702.467</b>	<b>161.711.832</b>	<b>116.265.296</b>	<b>128.888.823</b>	<b>938.192</b>	<b>1.818.403</b>	<b>2.930.325.013</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 agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 30/06/2025

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 30/06/2025
			Instrumentos Financieros con incremento significativo del riesgo crediticio	Instrumentos Financieros con deterioro crediticio		
<b>Otros activos financieros (Nota 11.1)</b>	<b>729.642</b>	<b>62.428</b>	-	-	<b>(95.705)</b>	<b>696.365</b>
<b>Sector privado no financiero y residentes en el Exterior (Nota 9)</b>	<b>17.474.620</b>	<b>3.762.885</b>	<b>5.184.661</b>	<b>9.006.928</b>	<b>(2.292.097)</b>	<b>33.136.997</b>
Adelantos	620.688	416.858	330.409	120.237	(81.414)	1.406.778
Documentos	88.081	(35.373)	(14.860)	28.411	(11.553)	54.706
Hipotecarios	4.274.600	31.717	6.074	1.205.836	(560.688)	4.957.539
Prendarios	6.626	746	-	-	(869)	6.503
Personales	2.587.415	1.162.476	1.366.529	4.745.607	(339.384)	9.522.643
Tarjetas de Crédito	4.346.604	1.265.457	2.624.426	2.696.940	(570.132)	10.363.295
Arrendamientos Financieros	-	5.064	1.193	5.768	-	12.025
Call a empresas	2.569.020	915.216	491.057	675.626	(336.971)	4.313.948
Prefinanciaciones para exportaciones	22.020	12.418	-	-	(2.888)	31.550
Otros	2.959.566	(11.694)	379.833	(471.497)	(388.198)	2.468.010
<b>Otros títulos de deuda (Nota 10)</b>	<b>2.090.786</b>	<b>1.423.557</b>	-	<b>44.315</b>	<b>(274.243)</b>	<b>3.284.415</b>
<b>Compromisos eventuales (Nota 17)</b>	<b>1.924.563</b>	<b>407.777</b>	<b>(11.063)</b>	<b>35.210</b>	<b>(252.440)</b>	<b>2.104.047</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES (Nota 8.3)</b>	<b>22.219.611</b>	<b>5.656.647</b>	<b>5.173.598</b>	<b>9.086.453</b>	<b>(2.914.485)</b>	<b>39.221.824</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 junio de 2025, los estados consolidados de resultados por los períodos de tres y seis meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis 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 (“FACPC”) 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 junio de 2025 y por el período de seis 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 de Contabilidad NIIF (“NIIF”) 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 junio de 2025 según surge de la Nota 31.4 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 junio de 2025, 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 \$ 2.380.945.072 no registrando deudas exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de agosto de 2025

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 CONSOLIDADOS 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 consolidados 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 junio de 2025, y los estados condensados consolidados de resultados por el período de seis meses, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, por el período de seis 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 consolidados**

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 agosto de 2025 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 REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODOS INTERMEDIOS (Continuación)**

### **Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los estados financieros consolidados (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 junio de 2025 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 CONSOLIDADOS 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 junio de 2025 según surge de la Nota 31.4 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 junio de 2025, 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 \$2.380.945.072 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 agosto de 2025.**

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Por la Comisión Fiscalizadora



**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**  
**SEPARADOS AL 30 DE JUNIO DE 2025**

**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. Bases de preparación y políticas contables
4. Juicio profesional 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. Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras
16. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos
17. Obligaciones negociables emitidas
18. Provisiones
19. Capital social
20. Ingreso por intereses y ajustes / comisiones
21. Egresos por intereses y ajustes / comisiones
22. Diferencia de cotización de moneda extranjera
23. Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados
24. Otros ingresos / (gastos) operativos
25. Gastos por función y naturaleza
26. Beneficios al personal
27. Partidas fuera de balance
28. Transacciones y saldos entre partes relacionadas
29. Factores de riesgos financieros
30. Administración del capital
31. Información adicional requerida por el BCRA

32. Hechos posteriores

33. Libros rubricados

34. 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 sobre estados financieros separados

CONCEPTO	NOTAS	30/06/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos</b>	5	<b>476.110.376</b>	<b>282.110.333</b>
Efectivo		31.261.821	38.042.189
Entidades financieras y corresponsales		444.848.555	244.068.144
- B.C.R.A.		440.791.876	242.635.973
- Otras del país y del exterior		4.056.679	1.432.171
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo A)</b>	6	<b>344.766.324</b>	<b>1.309.998.913</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>117.000</b>	-
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>	8.1	<b>3.245.839</b>	<b>17.547.313</b>
<b>Otros activos financieros</b>	11.1	<b>85.689.073</b>	<b>43.925.290</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)</b>	9	<b>996.484.724</b>	<b>712.352.005</b>
Sector público no financiero		1.088.530	2.562
Otras entidades financieras		53.396.539	3.791.980
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		941.999.655	708.557.463
<b>Otros títulos de deuda (Anexo A)</b>	10	<b>984.908.213</b>	<b>216.734.204</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	31.2	<b>121.532.226</b>	<b>248.350.718</b>
<b>Activos por impuestos a las ganancias corriente</b>	14	<b>4.875.527</b>	-
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio (Anexo A)</b>		<b>5.695.264</b>	<b>7.053.971</b>
<b>Inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>	16	<b>141.566.785</b>	<b>139.340.993</b>
<b>Propiedad y equipo</b>	12.1	<b>95.889.604</b>	<b>95.622.850</b>
<b>Activos intangibles</b>	12.2	<b>6.545.939</b>	<b>6.311.784</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	12.3	<b>22.833.821</b>	<b>19.665.205</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.290.260.715</b>	<b>3.099.013.579</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

**KPMG**

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

CONCEPTO	NOTAS	30/06/2025	31/12/2024
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexo H)</b>		<b>2.232.897.513</b>	<b>1.896.199.965</b>
Sector público no financiero		237.050.131	211.621.706
Sector financiero		213.646	100.344
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.995.633.736	1.684.477.915
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	13	<b>23.515.970</b>	<b>31.948.864</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>1.223.733</b>	<b>7.884.847</b>
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>	8.1	<b>68.510.011</b>	<b>178.503.993</b>
<b>Otros pasivos financieros</b>	11.2	<b>119.883.284</b>	<b>160.896.141</b>
<b>Financiamientos recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras</b>	5 y 15	<b>80.073.238</b>	<b>6.984</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	5 y 17	<b>116.376.757</b>	<b>71.271.548</b>
<b>Pasivo por impuestos a las ganancias corriente</b>	14	-	<b>70.052.907</b>
<b>Provisiones (Anexo J)</b>	18	<b>7.694.522</b>	<b>11.227.498</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias diferido</b>	14	<b>12.344.239</b>	<b>24.889.511</b>
<b>Otros pasivos no financieros</b>	12.4	<b>124.547.279</b>	<b>92.922.393</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.787.066.546</b>	<b>2.545.804.651</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	19	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		336.291.711	336.291.711
Ganancias Reservadas		143.890.150	122.613.483
Resultados no asignados		166.957	39.063
Resultado del período / ejercicio		21.345.351	92.764.671
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>503.194.169</b>	<b>553.208.928</b>
<b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.290.260.715</b>	<b>3.099.013.579</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 agosto de 2025

**KPMG**

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**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 seis meses finalizados  
al 30/06/2025 y al 30/06/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
		30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos por intereses y ajustes	20	165.474.586	280.967.540	259.485.068	890.445.047
Egresos por intereses y ajustes	21	(125.854.391)	(259.274.602)	(252.266.137)	(730.623.601)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>39.620.195</b>	<b>21.692.938</b>	<b>7.218.931</b>	<b>159.821.446</b>
Ingresos por comisiones	20	17.508.958	17.178.787	34.890.521	31.099.961
Egresos por comisiones	21	(1.090.749)	(569.329)	(1.768.127)	(1.105.619)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>16.418.209</b>	<b>16.609.458</b>	<b>33.122.394</b>	<b>29.994.342</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	23	49.410.644	113.042.626	122.536.843	238.422.782
Diferencia de cotización de moneda extranjera	22	(5.247.372)	(5.457.608)	(8.317.597)	(11.824.981)
Otros ingresos operativos	24	5.726.631	5.535.140	15.999.951	12.136.949
Cargo por incobrabilidad		(11.884.044)	(2.873.807)	(19.521.208)	(5.724.001)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>94.044.263</b>	<b>148.548.747</b>	<b>151.039.314</b>	<b>422.826.537</b>
Beneficios al personal	26	(24.766.243)	(40.083.528)	(47.284.432)	(76.149.910)
Gastos de administración	25	(11.970.761)	(12.402.635)	(23.527.062)	(23.100.640)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(1.578.259)	2.246.441	(2.932.690)	(6.642.784)
Otros gastos operativos	24	(29.219.128)	(34.246.879)	(52.141.444)	(82.138.952)
<b>Resultado operativo – Ganancia</b>		<b>26.509.872</b>	<b>64.062.146</b>	<b>25.153.686</b>	<b>234.794.251</b>
Resultado en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	16	4.035.232	6.813.109	5.038.484	615.698
Resultado por la posición monetaria neta		(17.170.067)	(54.384.385)	(41.952.019)	(160.843.968)
<b>Resultado antes de impuesto – Ganancia / (Pérdida)</b>		<b>13.375.037</b>	<b>16.490.870</b>	<b>(11.759.849)</b>	<b>74.565.981</b>
Impuesto a las ganancias – Beneficio / (Cargo)	14	19.429.054	(215.979)	33.105.200	(34.304.463)
<b>RESULTADO NETO DEL PERÍODO – Ganancia</b>		<b>32.804.091</b>	<b>16.274.891</b>	<b>21.345.351</b>	<b>40.261.518</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

**KPMG**

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 seis meses finalizados

al 30/06/2025 y al 30/06/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

RESULTADO POR ACCIÓN	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
<b>NUMERADOR</b>				
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora – Ganancia	32.804.091	16.274.891	21.345.351	40.261.518
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución – Ganancia	32.804.091	16.274.891	21.345.351	40.261.518
<b>DENOMINADOR</b>				
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ponderado	1.480.291	1.477.139	1.479.950	1.476.846
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período ajustado por el efecto de la dilución	1.480.291	1.477.139	1.479.950	1.476.846
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>22,161</b>	<b>11,018</b>	<b>14,423</b>	<b>27,262</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA</b>	<b>22,161</b>	<b>11,018</b>	<b>14,423</b>	<b>27,262</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 agosto de 2025

**KPMG**

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 seis meses finalizado el 30/06/2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total al 30/06/2025
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras		
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.479.338</b>	<b>20.662</b>	<b>336.291.711</b>	<b>75.613.177</b>	<b>47.000.306</b>	<b>92.636.777</b>	<b>553.041.971</b>
<b>Ajuste Retroactivo</b>	-	-	-	-	-	<b>166.957</b>	<b>166.957</b>
<b>Saldos ajustados al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.479.338</b>	<b>20.662</b>	<b>336.291.711</b>	<b>75.613.177</b>	<b>47.000.306</b>	<b>92.803.734</b>	<b>553.208.928</b>
Distribución de resultados no asignados - aprobada por Asamblea de Accionistas del 31/03/2025(*)							
- Reserva Legal	-	-	-	18.527.355	-	(18.527.355)	-
- Otras reservas	-	-	-	-	2.749.312	(2.749.312)	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(71.360.110)	(71.360.110)
Pagos en acciones por plan de compensación	1.108	(1.108)	-	-	-	-	-
Resultado neto del período – Ganancia	-	-	-	-	-	21.345.351	21.345.351
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.480.446</b>	<b>19.554</b>	<b>336.291.711</b>	<b>94.140.532</b>	<b>49.749.618</b>	<b>21.512.308</b>	<b>503.194.169</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 agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 seis meses finalizado el 30/06/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total al 30/06/2024
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras		
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.476.063</b>	<b>23.937</b>	<b>336.291.711</b>	<b>47.258.247</b>	-	<b>141.774.648</b>	<b>526.824.606</b>
<b>Ajuste Retroactivo</b>	-	-	-	-	-	<b>39.063</b>	<b>39.063</b>
<b>Saldos ajustados al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.476.063</b>	<b>23.937</b>	<b>336.291.711</b>	<b>47.258.247</b>	-	<b>141.813.711</b>	<b>526.863.669</b>
Distribución de resultados no asignados - aprobado por Asamblea de Accionistas del 27/03/2024:							
- Reserva Legal	-	-	-	28.354.930	-	(28.354.930)	-
- Otras reservas	-	-	-	-	47.000.306	(47.000.306)	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(66.419.412)	(66.419.412)
Pagos en acciones por plan de compensación	1.397	(1.397)	-	-	-	-	-
Resultado neto del período - Ganancia	-	-	-	-	-	40.261.518	40.261.518
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.477.460</b>	<b>22.540</b>	<b>336.291.711</b>	<b>75.613.177</b>	<b>47.000.306</b>	<b>40.300.581</b>	<b>500.705.775</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 agosto de 2025

**KPMG**

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 seis meses finalizados

el 30/06/2025 y el 30/06/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	30/06/2025	30/06/2024
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las ganancias – (Pérdida) / Ganancia</b>	<b>(11.759.849)</b>	<b>74.565.981</b>
Resultado por la posición monetaria neta	41.952.019	160.843.968
<b><u>Ajustes para obtener los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</u></b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	2.932.690	6.642.784
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	17.371.510	4.239.608
Cargo por provisiones (Nota 24)	4.524.553	10.452.820
Resultado neto por intereses	(7.218.931)	(159.821.446)
Utilidad por inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	(5.038.484)	(615.698)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 23)	(122.536.843)	(238.422.782)
Resultados generados por la valuación de propiedad y equipo y propiedades de inversión (Nota 24)	1.214.608	385.294
<b><u>(Aumentos netos) / Disminuciones netas provenientes de activos operativos</u></b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	915.978.972	(785.552.589)
Instrumentos derivados	(117.000)	(1.500.307)
Operaciones de pase y cauciones	13.054.654	1.575.567.526
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	(1.086.304)	(613.344)
Sector financiero	(44.690.182)	(45.148)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(212.211.462)	(62.997.570)
Otros títulos de deuda	(675.125.728)	(234.924.797)
Activos financieros entregados en garantía	94.243.009	(22.449.499)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	433.457	(2.660.487)
Otros activos	(21.562.367)	(128.379.569)
<b><u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u></b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	53.186.264	91.158.712
Sector financiero	126.464	104.094
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	315.404.964	(120.858.660)
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(4.242.249)	35.820.773
Instrumentos derivados	(5.665.388)	(1.714.842)
Operaciones de pase y cauciones	(101.400.736)	(359.379)
Otros pasivos	(121.695.220)	113.680.590
Pagos por impuesto a las ganancias	(17.571.676)	-
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</b>	<b>108.500.745</b>	<b>312.546.033</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe de  
 fecha 27 de agosto de 2025

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**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 seis meses finalizados

el 30/06/2025 y el 30/06/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	30/06/2025	30/06/2024
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PE y activos intangibles	(1.477.920)	(2.003.708)
<b>Cobros</b>		
Venta de PE	-	1.178
<b>Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(1.477.920)</b>	<b>(2.002.530)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Dividendos (Nota 3.3)	(7.136.011)	(41.344.977)
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	(13.573.771)	(32.315.847)
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales (Nota 5)	(3.413.300.000)	(6.094.352)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(113.757)	(114.776)
<b>Cobros</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	50.000.000	14.501.087
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales (Nota 5)	3.493.300.000	6.094.352
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de / (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>109.176.461</b>	<b>(59.274.513)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>14.804.397</b>	<b>11.648.897</b>
<b>Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo</b>	<b>(37.003.640)</b>	<b>(108.237.277)</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACION DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Aumento neto del efectivo	<b>194.000.043</b>	<b>154.680.610</b>
Efectivo al inicio del ejercicio reexpresados (Nota 5)	<b>282.110.333</b>	<b>243.919.408</b>
Efectivo al cierre del período (Nota 5)	<b>476.110.376</b>	<b>398.600.018</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 agosto de 2025

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**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 junio de 2025, 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. BASES DE PREPARACIÓN Y POLITICAS CONTABLES

Estos estados financieros intermedios condensados separados han sido aprobados en reunión virtual por el Directorio con fecha 27 de agosto de 2025.

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

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2025 han sido preparados de acuerdo con la normativa del BCRA que establece que las entidades bajo su supervisión presenten estados financieros preparados de acuerdo a las Normas de Contabilidad NIIF (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, excepto por el apartamiento indicado 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 41.086.565 y 9.201.755 al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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.

Por tratarse de un período intermedio, la Entidad optó por presentar información condensada, de acuerdo con los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 (NIC 34) Información Financiera Intermedia, por lo cual no se incluye toda la información requerida en la preparación de estados financieros completos bajo las Normas de contabilidad NIIF. En consecuencia, los presentes estados financieros intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

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.

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe de  
fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

### 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.

Considerando que el peso es la moneda de una economía que sigue siendo considerada hiperinflacionaria de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 Información Financiera en economías hiperinflacionarias (NIC 29), los presentes estados financieros intermedios se presentan en moneda argentina en términos de poder adquisitivo al 30 de junio de 2025. A efectos de aplicar la metodología de la NIC 29, se utilizaron índices de Precios al consumidor elaborado por el INDEC, cuya variación por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue de 15,1% y 79,8%, respectivamente, y por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue de 117,8%.

### 3.3. Distribución de resultados no asignados

Con fecha 31 de marzo de 2025, la Asamblea de Accionistas aprobó la distribución de los resultados no asignados acumulados al 31 de diciembre de 2024, asignando los mismos a Reserva Legal, a Reserva Facultativa (Otras reservas) y al pago de dividendos. Con fecha 17 de junio de 2025, el BCRA autorizó la distribución de dividendos solicitada por la Entidad por 62.000.000 a moneda de diciembre 2024 (71.360.110 en moneda constante al 30 de junio de 2025), los cuales serán abonados en 10 cuotas mensuales y consecutivas, siendo la última en el mes de marzo de 2026.

Con fecha 30 de junio de 2025 se abonó la primera cuota de los dividendos por 7.136.011. A la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados separados el saldo acumulado pendiente de pago de dividendos es de 64.224.099, registrado en "Otros pasivos no financieros" (Nota 12.4).

### 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 2024 y al 30 de junio de 2024 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al 30 de junio de 2025.

### 3.5 Políticas contables aplicadas

Las políticas contables aplicadas en estos estados financieros intermedios son las mismas que las aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024. La política para el reconocimiento y medición del impuesto a las ganancias en períodos intermedios es consistente con las aplicadas en períodos intermedios anteriores y se describe en la Nota 14.

#### 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.

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

Se encuentran expuestas en la Nota 3.7 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

#### 4. JUICIO PROFESIONAL Y ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas y estimaciones contables significativas adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados separados se encuentran expuestas en la Nota 4 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

#### 5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se detallan a continuación los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo:

	30/06/2025	31/12/2024
Efectivo	31.261.821	38.042.189
Entidades financieras y corresponsales	444.848.555	244.068.144
<b>Total de Efectivo</b>	<b>476.110.376</b>	<b>282.110.333</b>

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 30 de junio de 2025 y 2024.

	Saldo al 31/12/2024	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/06/2025
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	71.271.548	50.000.000	(13.573.771)	8.678.980	116.376.757
Financiamientos recibidos del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	6.984	3.493.300.000	(3.413.300.000)	66.254	80.073.238
<b>Total</b>	<b>71.278.532</b>	<b>3.543.300.000</b>	<b>(3.426.873.771)</b>	<b>8.745.234</b>	<b>196.449.995</b>

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

	Saldo al 31/12/2023	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/06/2024
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	96.127.062	14.501.087	(32.315.847)	(19.827.440)	58.484.862
Financiamientos recibidos del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	9.740	6.094.352	(6.094.352)	(4.283)	5.457
<b>Total</b>	<b>96.136.802</b>	<b>20.595.439</b>	<b>(38.410.199)</b>	<b>(19.831.723)</b>	<b>58.490.319</b>

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

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

	30/06/2025	31/12/2024
Del país	<b>344.766.324</b>	<b>1.309.998.913</b>
Títulos públicos	293.946.330	1.240.129.023
Notas BCRA	305.691	182.033
Títulos Privados	50.514.303	69.687.857
<b>Total títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo A)</b>	<b>344.766.324</b>	<b>1.309.998.913</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

## 7. INSTRUMENTOS DERIVADOS

La composición de los instrumentos derivados del Banco al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre 2024 es la siguiente:

	30/06/2025	31/12/2024
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	117.000	-
<b>Total activo</b>	<b>117.000</b>	<b>-</b>
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	(1.223.733)	(41.571)
Swap de moneda	-	(7.806.944)
Swaps de tasa de interés fija por variable	-	(36.332)
<b>Total pasivo</b>	<b>(1.223.733)</b>	<b>(7.884.847)</b>

## 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 8.1. Operaciones de pase y cauciones

En el rubro "Operaciones de pase y cauciones" 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:

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Pases activos</b>	<b>3.245.839</b>	<b>17.547.313</b>
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	3.245.839	17.547.313
<b>Pases pasivos y cauciones</b>	<b>(68.510.011)</b>	<b>(178.503.993)</b>
Acreeedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	(68.510.011)	(178.501.664)
Acreeedores por operaciones de caución bursátil tomadoras	-	(2.329)

Los valores nominales de las especies afectadas a operaciones de pase, medidos a valor razonable, son los siguientes:

	30/06/2025 (a)	31/12/2024
<b>Pases activos</b>	<b>3.582.480</b>	<b>20.109.549</b>
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	3.582.480	20.109.549
<b>Pases pasivos</b>	<b>74.066.546</b>	<b>204.450.639</b>
Acreeedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	74.066.546	204.450.639

(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 junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

**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 30/06/2025</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>	<b>353.659.100</b>	<b>256.782.545</b>	<b>96.876.555</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	344.766.324	248.130.395	96.635.929	-
Instrumentos derivados	117.000	-	117.000	-
Otros activos financieros	374.922	374.922	-	-
Activos financieros entregados en garantía	2.705.590	2.705.590	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	5.695.264	5.571.638	123.626	-
<b>Pasivos</b>	<b>(24.739.703)</b>	<b>(23.515.970)</b>	<b>(1.223.733)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(23.515.970)	(23.515.970)	-	-
Instrumentos derivados	(1.223.733)	-	(1.223.733)	-

<b>Cartera de instrumentos al 31/12/2024</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>	<b>1.521.211.280</b>	<b>1.329.614.389</b>	<b>191.596.891</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	1.309.998.913	1.119.584.000	190.414.913	-
Otros activos financieros	379.538	379.538	-	-
Activos financieros entregados en garantía	203.778.858	203.778.858	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	7.053.971	5.871.993	1.181.978	-
<b>Pasivos</b>	<b>(39.833.711)</b>	<b>(31.948.864)</b>	<b>(7.884.847)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(31.948.864)	(31.948.864)	-	-
Instrumentos derivados	(7.884.847)	-	(7.884.847)	-

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.

A continuación, se exponen las transferencias entre niveles:

#### **Transferencias desde Nivel 1 a Nivel 2**

Los siguientes instrumentos medidos a valor razonable, fueron transferidos desde Nivel 1 a Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable:

	<b>30/06/2025</b>
ON PETROQUIMICA CL. O VTO. 22/09/27 \$ CG	1.964.817
ON TELECOM CL 14 VTO. 10/02/28 U\$\$	3.046
ON VISTA ENERGY 18 VTO. 03/03/27 U\$\$ CG	2.192

Estas tenencias se encontraban incluidas en el Nivel 1 al 31 de diciembre de 2024. Al 30 de junio de 2025 fueron registradas a valor razonable calculado mediante modelos de valuación que utilizan datos de mercado como datos de entrada significativos.

#### **Transferencias desde Nivel 2 a Nivel 1**

Los siguientes instrumentos medidos a valor razonable, fueron transferidos desde Nivel 2 a Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

	<b>30/06/2025</b>
ON GMCTR CL.37 VTO. 28/8/28 U\$S CG	2.461.945
LT PCIA RIO NEGRO S.1 VTO. 19/12/25 \$ CG	1.070.000
GRUPO FINANCIERO GALICIA S.A.	827.227
BONO TESORO NACIONAL VTO. 15/12/25 \$ CG	680.026
ON GENNEIA CL. 44 VTO. 08/03/26 U\$SCG	5.797
VALOR NEGOCIABLE PBI ARS (LEY ARG)	5

Al 30 de junio de 2025, la Entidad no ha registrado transferencias entre niveles 1, 2 o 3, excepto por las detalladas anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2024 se habían registrado las siguientes transferencias entre niveles:

**Transferencias desde Nivel 1 a Nivel 2**

	<b>31/12/2024</b>
Título de Deuda Pcia. de Mendoza Vto. 21/06/25	29.329
Bono Rep. Arg. Vto. 23/05/27	2.027.600

**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 30/06/2025</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	476.110.376	(*)	-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	3.245.839	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	85.314.151	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	996.484.724	985.164.185	-	-	985.164.185
Otros títulos de deuda	984.908.213	969.026.611	-	969.026.611	-
Activos financieros entregados en garantía	118.826.636	118.522.571	118.522.571	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(2.232.897.513)	(2.094.629.774)	-	(2.094.630.548)	-
Operaciones de pase y cauciones	(68.510.011)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(119.883.284)	(120.724.823)	-	(120.724.823)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(80.073.238)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(116.376.757)	(117.002.547)	-	(117.002.547)	-

(\*) 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 agosto de 2025

**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 31/12/2024</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	282.110.333	(*)	-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	17.547.313	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	43.545.752	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	712.352.005	709.723.293	-	-	709.723.293
Otros títulos de deuda	216.734.204	223.280.089	-	223.280.089	-
Activos financieros entregados en garantía	44.571.860	44.571.860	44.571.860	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(1.896.199.965)	(1.760.413.945)	-	(1.760.413.945)	-
Operaciones de pase y cauciones	(178.503.993)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(160.896.141)	(161.528.216)	-	(161.528.216)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(6.984)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(71.271.548)	(71.417.757)	-	(71.417.757)	-

(\*) 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 4.3 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

**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	30/06/2025				Total
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	
<b>Días de morosidad</b>					
<b>Hipotecarios</b>					<b>185.066.204</b>
0	160.895.474	4.859.539	-	-	165.755.013
1 – 30	11.368.337	134.912	-	-	11.503.249
31 – 90	-	2.189.107	-	-	2.189.107
91 – 180	-	1.439.635	-	-	1.439.635
Default	-	-	4.179.200	-	4.179.200
<b>Personales</b>					<b>120.263.791</b>
0	83.061.313	640.420	-	1.935.022	85.636.755
1 – 30	13.692.456	2.595.884	-	710.058	16.998.398
31 – 90	-	8.946.112	-	339.293	9.285.405
Default	-	-	8.343.233	-	8.343.233
<b>Tarjetas de crédito</b>					<b>281.896.019</b>
0	249.631.849	354.728	-	-	249.986.577
1 – 30	7.843.803	3.806.830	-	-	11.650.633
31 – 90	-	10.958.722	-	-	10.958.722
Default	-	-	9.300.087	-	9.300.087
<b>Otros</b>					<b>812.666.078</b>
0	805.399.410	6.110.727	947	-	811.511.084
1 – 30	568.357	53.947	-	-	622.304
31 – 90	-	262.204	-	-	262.204
91-180	-	84	53.661	-	53.745
Default	-	-	216.741	-	216.741
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>1.332.460.999</b>	<b>42.352.851</b>	<b>22.093.869</b>	<b>2.984.373</b>	<b>1.399.892.092</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(6.839.174)	(6.385.874)	(13.043.331)	(766.797)	(27.035.176)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>1.325.621.825</b>	<b>35.966.977</b>	<b>9.050.538</b>	<b>2.217.576</b>	<b>1.372.856.916</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

**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	30/06/2025				
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	407.232.303	18.653.783	6.587.953	-	432.474.039
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>407.232.303</b>	<b>18.653.783</b>	<b>6.587.953</b>	-	<b>432.474.039</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(2.035.575)	(804.507)	(3.257.399)	-	(6.097.481)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>405.196.728</b>	<b>17.849.276</b>	<b>3.330.554</b>	-	<b>426.376.558</b>

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

Cartera Pyme – Total activa	30/06/2025				
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	86.071.370	1.206.885	226.616	-	87.504.871
1 – 30	5.314.302	104.914	116	-	5.419.332
31 – 90	5.067.347	1.381.168	36.502	-	6.485.017
91 +	-	-	56.732	-	56.732
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>96.453.019</b>	<b>2.692.967</b>	<b>319.966</b>	-	<b>99.465.952</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(836.127)	(317.292)	(281.813)	-	(1.435.232)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>95.616.892</b>	<b>2.375.675</b>	<b>38.153</b>	-	<b>98.030.720</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 junio de 2025 ascienden a 1.864.658. 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.

	30/06/2025
<b>Saldo inicial (Nota 27)</b>	<b>74.689.078</b>
Altas por desactivaciones del período	1.864.658
Bajas por cobros	(2.149.001)
Baja por incorporación al activo	(42.727)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	(1.041.081)
<b>Saldo final (Nota 27)</b>	<b>73.320.927</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

## 9. PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES

Los saldos de préstamos y otras financiaciones corresponden a:

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>1.088.530</b>	<b>2.562</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>53.396.539</b>	<b>3.791.980</b>
Interfinancieros - call otorgados	16.506.536	-
Otros préstamos	36.890.003	3.791.980
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>941.999.655</b>	<b>708.557.463</b>
Adelantos	48.341.213	27.876.017
Documentos	5.269.405	13.707.350
Hipotecarios	185.066.204	152.640.125
Prendarios	2.678.559	3.219.762
Personales	120.263.791	63.641.777
Tarjetas de crédito	281.896.019	219.686.167
Arrendamientos financieros	2.703.843	1.356.153
Préstamos al personal	20.033.084	13.794.195
Cobros no aplicados	(45.109)	(30.618)
Otros préstamos a empresas	178.278.017	145.106.982
Otros	16.535.003	16.387.499
Préstamos de títulos públicos	112.747.103	68.197.080
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(31.767.477)	(17.025.026)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)</b>	<b>996.484.724</b>	<b>712.352.005</b>

La clasificación de préstamos y otras financiaciones, por situación y garantías recibidas se encuentra detallada en el Anexo B.

La concentración de préstamos y otras financiaciones se encuentra detallada en el Anexo C.

La apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones se encuentra detallada en el Anexo D.

Los movimientos en la previsión por incobrabilidad de préstamos y otras financiaciones se encuentran detallados en el Anexo R.

## 10. OTROS TÍTULOS DE DEUDA

	30/06/2025	31/12/2024
Medidos a costo amortizado	<b>984.908.213</b>	<b>216.734.204</b>
Títulos Públicos	984.908.213	216.734.204
<b>Total otros títulos de deuda (Anexo A)</b>	<b>984.908.213</b>	<b>216.734.204</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	374.922	379.538
Participaciones originadas en aportes realizados en SGR (*)	1.700.000	-
Deudores por operaciones a liquidar	79.781.626	36.110.710
Deudores varios		
Fondos a compensar	1.245.992	1.500.938
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(696.365)	(729.642)
Gastos a recuperar leasing	965.381	562.440
Otros	2.317.517	6.101.306
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>85.689.073</b>	<b>43.925.290</b>

(\*) Corresponde a aportes realizados al fondo de riesgo Crecer SGR.

**11.2. Otros pasivos financieros**

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Consumos tarjetas de crédito	88.826.728	81.869.202
Acreedores por operaciones a liquidar	15.729.713	62.797.517
Títulos de deuda asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja	3.560.083	4.646.218
Arrendamientos financieros (Nota 12.1)	2.169.699	2.074.722
Obligaciones sujetas a efectivo mínimo	1.234.852	650.349
Otros	8.362.209	8.858.133
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>119.883.284</b>	<b>160.896.141</b>

**TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS**

El Banco ha realizado transferencias de activos financieros que se describen en la Nota 31.3. 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 junio de 2025 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-23
				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 agosto de 2025

**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 junio de 2025 fueron los siguientes:

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Reversión de deterioro (1)	Depreciación			Valor residual	
					Acumulada	Bajas	Del período	Al 30/06/25	Al 31/12/24
- Inmuebles	103.130.866	-	-	1.474.466	(15.772.012)	-	(966.476)	87.866.844	87.358.854
- Mobiliario e Instalaciones	22.588.972	72.404	-	-	(20.423.369)	-	(340.979)	1.897.028	2.165.603
- Máquinas y equipos	109.736.236	1.152.753	(405.203)	-	(106.065.305)	405.203	(1.020.539)	3.803.145	3.670.931
- Vehículos	52.704	-	-	-	(52.704)	-	-	-	-
- Diversos	2.570.664	3.515	-	-	(2.444.804)	-	(18.021)	111.354	125.860
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	17.271.128	787.385	(11.064.280)	-	(14.969.526)	10.754.507	(567.981)	2.211.233	2.301.602
- Derecho de uso de muebles arrendados	2.179.072	-	-	-	(2.179.072)	-	-	-	-
<b>Total propiedad y equipo</b>	<b>257.529.642</b>	<b>2.016.057</b>	<b>(11.469.483)</b>	<b>1.474.466</b>	<b>(161.906.792)</b>	<b>11.159.710</b>	<b>(2.913.996)</b>	<b>95.889.604</b>	<b>95.622.850</b>

(1) Nota 24

**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:**

Muebles	30/06/2025	31/12/2024
Valor de origen al inicio del ejercicio	2.179.072	2.179.072
Depreciación acumulada	(2.179.072)	(2.179.072)
	-	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

Inmuebles	30/06/2025	31/12/2024
Valor de origen al inicio del ejercicio	17.271.128	17.387.988
Altas del período/ejercicio	787.385	2.967.777
Bajas del período/ejercicio	(11.064.280)	(3.084.637)
Depreciación acumulada	(4.783.000)	(14.969.526)
	<b>2.211.233</b>	<b>2.301.602</b>

*Pasivo a pagar por arrendamientos:*

Inmuebles (Nota 11.2)	30/06/2025	31/12/2024
Hasta un año	892.776	837.767
Entre uno y cinco años	1.234.609	1.121.729
Más de cinco años	42.314	115.226
	<b>2.169.699</b>	<b>2.074.722</b>

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	30/06/2025	30/06/2024
Depreciación de derechos de uso	567.981	1.272.795
Intereses sobre pasivos por arrendamientos (Nota 24)	776.468	1.400.496
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	219.118	357.130

## 12.2. Activos intangibles

Los cambios en activos intangibles, que incluyen gastos de desarrollo de sistemas propios, para el período finalizado el 30 de junio de 2025 fueron los siguiente:

	30/06/2025
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>6.311.784</b>
Incrementos por desarrollo	249.248
Cargo por amortización (1)	(15.093)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>6.545.939</b>
Costo	49.478.963
Amortización acumulada	(42.933.024)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>6.545.939</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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

**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:

	30/06/2025	31/12/2024
Propiedades de inversión	14.824.525	14.700.907
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	406.298	375.761
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos (Nota 28)	2.456.039	1.697.844
Otros anticipos	4.459.085	2.199.218
Otros	687.874	691.475
<b>Total Otros activos no financieros</b>	<b>22.833.821</b>	<b>19.665.205</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 944 y 1.532	Entre 1.080 y 1.684	3.162
Antigüedad	A mayor antigüedad, menor valor razonable.	Entre 46 y 64 años	Entre 45 y 100 años	Entre 34 y 104 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 junio de 2025 fueron los siguientes:

	30/06/2025
	<b>Inmuebles alquilados</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>14.700.907</b>
Resultado por medición a valor razonable (Nota 24)	123.618
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>14.824.525</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

**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>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Ingresos derivados de rentas	89.580	96.889
Gastos directos de operación de propiedades	(5.638)	(4.193)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 y 2024 asciende a una ganancia de 83.942 y 92.696, 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>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Acreeedores varios	10.126.869	12.184.313
Liquidación Fideicomisos CHA IX a XIV	6.676.006	-
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	8.457.767	33.637.666
Otros impuestos a pagar	7.628.496	5.164.604
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar (Nota 28)	2.456.039	7.452.691
Retenciones a pagar	7.448.773	8.042.612
Programa de fidelización de clientes	999.418	656.254
Beneficios por terminación a pagar	16.529.812	25.784.253
Dividendos a pagar (Nota 3.3)	64.224.099	-
<b>Total otros pasivos no financieros</b>	<b>124.547.279</b>	<b>92.922.393</b>

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

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

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en pesos	6.590.285	20.109.549
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en moneda extranjera (Anexo L)	16.925.685	11.839.315
<b>Total pasivos valuados a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>23.515.970</b>	<b>31.948.864</b>

#### 14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La NIC 34 requiere que la Entidad estime la tasa efectiva del cargo por el impuesto a las ganancias del ejercicio y se utilice dicha estimación para reconocer el cargo en cada período del ejercicio. Teniendo en cuenta el significativo impacto que tiene la estimación de los efectos de la inflación en la tasa efectiva anual del impuesto a las ganancias, la Entidad utiliza la tasa efectiva del semestre por considerarla como la mejor estimación de la tasa efectiva anual. Sin embargo, esta estimación está sujeta a volatilidad que deviene de una tasa de inflación difícil de estimar entre otras variables.

En consecuencia, la Entidad determinó el cargo por impuesto a las ganancias por el período finalizado el 30 de junio de 2025, aplicando la tasa efectiva del impuesto a las ganancias determinado sobre la base del cálculo del impuesto corriente y diferido sobre los resultados del período cerrado en esa fecha.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

	30/06/2025	31/12/2024
Provisión impuesto a las ganancias	-	(72.041.011)
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	156	379.707
Anticipos por impuesto a las ganancias	4.875.371	1.608.397
<b>Total activos / (pasivos) por impuesto a las ganancias corriente</b>	<b>4.875.527</b>	<b>(70.052.907)</b>

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

Período	Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta	
	Impuesto determinado	Período fiscal de prescripción
2019	156	Vto. DDJJ 2029
	<b>156</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 beneficio / (cargo) por impuesto a las ganancias, es la siguiente:

	30/06/2025	30/06/2024
Impuesto a las ganancias - método diferido – Beneficio/(cargo)	12.545.272	(18.098.202)
Exceso Provisión impuesto a las ganancias ejercicio anterior (*)	20.559.928	-
Impuesto a las ganancias corriente	-	(16.206.261)
<b>Total beneficio / (cargo) neto por impuesto a las ganancias</b>	<b>33.105.200</b>	<b>(34.304.463)</b>

(\*) Se originó principalmente por la asignación del quebranto impositivo generado por los Fideicomisos Financieros de los cuales el Banco es Fiduciante y por Fideicomiso "Edificio del Plata" que le asignó al Banco un quebranto impositivo generado por el ajuste por inflación del inmueble aportado al Fideicomiso.

#### **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 31/12/2024	Beneficio imputado en resultados 2025	Saldo al 30/06/2025
Previsión por riesgo de incobrabilidad	6.020.687	6.186.977	12.207.664
Inversiones en negocios conjuntos	(12.058.351)	(706.680)	(12.765.031)
Propiedad y equipos, Propiedades de inversión	(38.384.916)	(444.723)	(38.829.639)
Valuación moneda extranjera	(216.351)	(859.718)	(1.076.069)
Provisiones	12.723.289	(4.777.905)	7.945.384
Valuación de instrumentos financieros	6.905.082	(10.091.173)	(3.186.091)
Ajuste por inflación impositivo	121.049	(68.463)	52.586
Quebrantos impositivos (*)	-	23.306.957	23.306.957
<b>Total del pasivo neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>(24.889.511)</b>	<b>12.545.272</b>	<b>(12.344.239)</b>

(\*) Corresponde al quebranto originado en el primer semestre del 2025 el cual puede ser utilizado hasta el ejercicio fiscal 2030.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

La Ley N° 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 iniciados 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.

La Entidad ha ajustado por inflación los quebrantos impositivos acumulados en los períodos fiscales anteriores a efectos de su deducción en la declaración jurada del Impuesto a las Ganancias del período fiscal 2023.

La postura de la Entidad se funda principalmente en la jurisprudencia emanada del fallo de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, Candy, de fecha 3 de julio de 2009, en los argumentos expuestos por la Procuradora General de la Nación en su informe referido a la Causa Telefónica de Argentina S.A. y otro c/EN-AFIP-DGI s/DGI - recurso de queja de fecha 9 de junio de 2020.

### **Tasa del impuesto a las ganancias**

De acuerdo con la ley N° 27.630 la tasa del impuesto a las ganancias es una tasa progresiva del 25% al 35%, la cual se determina en base a la ganancia neta imponible mediante la tabla establecida por dicha ley, cuyos valores se ajustan anualmente considerando la variación del IPC.

Al 30 de junio de 2025 no se determinó impuesto a las ganancias corriente (al 31 de diciembre de 2024 la tasa aplicable al Banco para la medición del impuesto corriente fue del 35%), mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa que resultará aplicable cuando las diferencias temporarias vayan a revertirse.

Asimismo, la tasa aplicable a los pagos de dividendos sobre utilidades es del 7%.

## **15. FINANCIACIONES RECIBIDAS DEL B.C.R.A. Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS**

La composición del rubro es la siguiente:

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Financiamientos recibidos de entidades financieras locales	80.064.658	-
Otros	8.580	6.984
<b>Total</b>	<b>80.073.238</b>	<b>6.984</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

## 16. 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 junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

	Porcentaje de participación	30/06/2025	31/12/2024
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	62,28%	18.645.503	18.493.510
BHN Sociedad de Inversión S.A.	99,99%	54.444.765	49.558.273
Fideicomiso Financiero EDP	28,5%	68.476.517	71.289.210
<b>Total inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>		<b>141.566.785</b>	<b>139.340.993</b>

A continuación se expone la evolución de dichas inversiones por el período finalizado el 30 de junio de 2025 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Saldo neto al inicio del ejercicio</b>	<b>139.340.993</b>	<b>162.609.698</b>
Dividendos declarados / cobrados (a)	-	(19.594.699)
Desvalorizaciones Fideicomiso EDP	(2.812.692)	(8.927.897)
Participación en los resultados del período/ejercicio	5.038.484	5.253.891
<b>Saldo al final del período/ejercicio</b>	<b>141.566.785</b>	<b>139.340.993</b>

- a) 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 11.853.653 (19.594.738 en moneda homogénea de junio 2025). Los mismos fueron cobrados totalmente en títulos el 11 de junio de 2024. De los totales aprobados, el 99,99% corresponden a BHSA.

A continuación se expone la información financiera resumida para cada subsidiaria:

### Estados de situación financiera resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Total Activo	245.121.578	212.048.597	79.349.283	76.043.912
Total Pasivo	(215.183.392)	(182.354.457)	(24.904.408)	(26.485.540)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>29.938.186</b>	<b>29.694.140</b>	<b>54.444.875</b>	<b>49.558.372</b>

### Estados de resultados resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos de actividades ordinarias	15.880.412	38.706.104	29.089.773	42.189.148
Resultado por la posición monetaria neta	(4.000.547)	(12.515.414)	(7.165.699)	(31.207.740)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	173.477	6.384.660	5.291.454	(6.263.928)
Impuesto a las ganancias	159.350	13.280	(2.494.989)	2.901.327
<b>Resultado total Ganancia</b>	<b>332.827</b>	<b>6.397.940</b>	<b>2.796.465</b>	<b>(3.362.601)</b>
<b>Resultado atribuible al interés no controlante</b>	<b>88.779</b>	<b>71.111</b>	<b>(2.089.917)</b>	<b>(879.983)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

### Estados de flujos de efectivo resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Flujos de efectivo de las actividades operativas	(5.148.620)	28.112.292	10.032.947	940.248
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(191.420)	(187.733)	1.975.927	(2.757.799)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(6.327.032)	(2.476.994)	(128)	-
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(2.675.520)	(4.087.376)	(2.654.312)	(16.102.813)
<b>(Disminución) Aumento del efectivo</b>	<b>(14.342.592)</b>	<b>21.360.189</b>	<b>9.354.434</b>	<b>(17.920.364)</b>
Efectivo al inicio del ejercicio	38.397.592	2.355.239	19.224.485	36.288.685
Efectivo al cierre del período	24.055.000	23.715.428	28.578.919	18.368.321

### 17. 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	
					30/06/2025	31/12/2024
Clase IV (Anexo L)	US\$78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	19.009.144	18.822.449
Clase VIII	\$45.347.500	20/12/24	20/12/25	TAMAR + 2,75%	45.679.181	52.449.099
Clase IX	\$50.000.000	21/02/25	21/02/26	TAMAR + 2,75%	51.688.432	-
<b>Total</b>					<b>116.376.757</b>	<b>71.271.548</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 28 de enero de 2019, aprobó la creación de un nuevo Programa de Emisor Frecuente N5 para la emisión de Obligaciones Negociables, no convertibles en acciones, con o sin garantías, por hasta el importe de US\$ 1.000.000.000 o su equivalente en pesos, el cual posteriormente fue modificado y prorrogado 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.

Registro de Emisor Frecuente N° 5 otorgado por Disposición N° DI-2019-10-APN-GE#CNV de fecha 28 de enero de 2019, ratificado por Disposición N° DI-2019-36-APN-GE#CNV de fecha 6 de mayo de 2019, por Disposición N° DI-2020-23-APN-GE#CNV de fecha 4 de mayo de 2020, por Disposición N° DI-2021-40-APN-GE#CNV de fecha 22 de julio de 2021, por Disposición N° DI-2022-10-APN-GE#CNV de fecha 27 de abril de 2022, por Disposición DI-2023-42-APN-GE#CNV de fecha 8 de septiembre de 2023, por Disposición DI-2024-34-APN-GE#CNV de fecha 20 de mayo de 2024.

### 18. PROVISIONES

Remitirse a la información relacionada a compromisos, contingencias y provisiones expuesta en Nota 17 de los estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes al período finalizado el 30 de junio de 2025.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

Los movimientos en provisiones se incluyen en el Anexo J, que acompaña a los presentes estados financieros intermedios condensados separados.

## 19. 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.

### *Acciones propias a entregar*

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

**Andrea Pastrana**

Socia

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

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.

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.

**20. INGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES**

Ingresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	15.721	32.484	24.425	63.847
Intereses por préstamos al sector financiero	3.464.253	70.631	5.387.336	161.194
Intereses por adelantos	4.483.845	2.683.655	6.604.434	6.197.000
Intereses por documentos	817.837	2.558.237	1.736.236	6.009.759
Intereses por préstamos hipotecarios	3.324.025	1.967.613	6.267.724	3.753.542
Intereses por préstamos personales	20.107.304	3.995.267	35.828.652	7.393.993
Intereses por préstamos prendarios	241.545	1.147	507.817	3.019
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	19.917.739	12.081.033	36.533.146	26.208.720
Intereses por arrendamientos financieros	263.072	185.313	461.748	619.033
Intereses por otros préstamos	6.892.588	2.852.175	13.841.391	9.415.586
Intereses por títulos públicos y privados	88.563.878	47.938.521	121.476.713	64.907.407
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	16.963.829	30.646.786	29.760.633	80.071.050
Intereses por pases activos	416.986	175.954.678	1.052.849	685.640.897
Otros	1.964	-	1.964	-
<b>Total</b>	<b>165.474.586</b>	<b>280.967.540</b>	<b>259.485.068</b>	<b>890.445.047</b>

Ingresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Comisiones por tarjetas	7.457.171	8.226.545	15.421.421	15.697.251
Comisiones por seguros	1.569.774	1.313.749	3.082.367	2.498.286
Comisiones vinculadas con obligaciones	7.263.133	6.292.826	13.882.417	10.759.020
Comisiones vinculadas con créditos	29.667	126.997	109.379	203.085
Otras comisiones	1.189.213	1.218.670	2.394.937	1.942.319
<b>Total</b>	<b>17.508.958</b>	<b>17.178.787</b>	<b>34.890.521</b>	<b>31.099.961</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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



## 21. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Egresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(63.541.343)	(99.302.091)	(110.239.624)	(405.521.418)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(95.770)	(48.489)	(174.757)	(133.851)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(43.388.906)	(148.148.499)	(105.326.575)	(300.362.139)
Intereses por préstamos interfinancieros recibidos	(3.384.822)	(222)	(4.849.593)	(222)
Intereses por otras obligaciones negociables y títulos de deuda	(9.154.197)	(6.172.696)	(15.896.701)	(9.327.908)
Intereses por pasivos pasivos y cauciones	(5.817.481)	(268.754)	(14.820.634)	(359.379)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(471.872)	(5.333.851)	(958.253)	(14.918.684)
<b>Total</b>	<b>(125.854.391)</b>	<b>(259.274.602)</b>	<b>(252.266.137)</b>	<b>(730.623.601)</b>

Egresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Comisiones relacionadas con préstamos	(49.548)	(21.566)	(85.822)	(72.687)
Comisiones por colocación de títulos	(848.082)	(400.181)	(1.311.420)	(759.518)
Otros	(193.119)	(147.582)	(370.885)	(273.414)
<b>Total</b>	<b>(1.090.749)</b>	<b>(569.329)</b>	<b>(1.768.127)</b>	<b>(1.105.619)</b>

## 22. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

Originado en:	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Operaciones netas en dólares	(4.244.100)	(4.186.939)	(6.661.706)	(8.364.071)
Instrumentos derivados	(1.172.022)	(1.322.061)	(1.915.315)	(3.563.200)
Operaciones netas en euros	168.750	51.392	259.424	102.290
<b>Diferencia de cotización de moneda extranjera</b>	<b>(5.247.372)</b>	<b>(5.457.608)</b>	<b>(8.317.597)</b>	<b>(11.824.981)</b>

## 23. 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 seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Resultado por títulos públicos	48.303.420	109.334.854	115.239.550	233.317.677
Resultado por fideicomisos financieros	(260.376)	(26.280)	279.457	(60.430)
Resultado por otros títulos privados	1.405.682	3.995.693	7.056.344	5.622.342
Resultado instrumentos derivados	(38.082)	(261.641)	(38.508)	(456.807)
<b>Total</b>	<b>49.410.644</b>	<b>113.042.626</b>	<b>122.536.843</b>	<b>238.422.782</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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



## 24. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Servicios relacionados con préstamos	746.491	606.756	1.563.259	978.808
Comisiones por operaciones pasivas	846.885	812.823	2.056.142	1.680.024
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	2.259.410	2.529.315	4.450.218	4.864.298
Intereses punitivos	614.287	262.200	984.879	503.927
Créditos recuperados	108.732	144.925	1.206.849	435.498
Previsiones desafectadas	231.710	692.520	2.149.698	1.484.393
Alquileres	293.284	2.222	527.731	715.450
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión (1)	88.008	-	123.618	-
(Deterioro) / Reversión de deterioro de propiedad y equipo (2)	(196.669)	-	1.474.466	-
Ajustes e intereses por créditos diversos	720.022	459.354	1.432.051	970.206
Otros ingresos	14.471	25.025	31.040	504.345
<b>Total</b>	<b>5.726.631</b>	<b>5.535.140</b>	<b>15.999.951</b>	<b>12.136.949</b>

(1) Nota 12.3

(2) Nota 12.1

Otros gastos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Impuesto a los ingresos brutos	(7.459.639)	(12.125.369)	(14.305.305)	(42.694.471)
Servicios relacionados con préstamos	(4.802.451)	(3.861.253)	(9.938.819)	(8.684.714)
Servicios relacionados con depósitos	(2.625.352)	(2.561.298)	(4.287.069)	(4.096.305)
Otros impuestos	(1.737.875)	(1.380.873)	(3.273.995)	(2.834.061)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(953.314)	(952.127)	(2.027.653)	(1.459.799)
Bonificaciones de préstamos	(322.055)	(223.087)	(577.448)	(465.018)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos	(872.202)	(981.801)	(1.754.643)	(1.706.240)
Intereses por arrendamientos financieros (Nota 12.1)	(345.868)	(637.186)	(776.468)	(1.400.496)
Cargo por otras provisiones (1)	(2.881.203)	(6.091.894)	(4.524.553)	(10.452.820)
Donaciones	(770.760)	(61.445)	(794.050)	(176.408)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión	-	119.144	-	(385.294)
Pérdida por venta o desvalorización de propiedades de inversión y otros activos no financieros	(2.108.034)	-	(2.812.692)	-
Otros egresos	(4.340.375)	(5.489.690)	(7.068.749)	(7.783.326)
<b>Total</b>	<b>(29.219.128)</b>	<b>(34.246.879)</b>	<b>(52.141.444)</b>	<b>(82.138.952)</b>

(1) Al 30 de junio de 2025 incluye 2.859.889 de cargo por otras provisiones y 1.664.664 de cargo por beneficios por terminación a pagar. Al 30 de junio de 2024 incluye 4.352.886 de cargo por otras provisiones y 6.099.934 de cargo por beneficios por terminación a pagar.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

**25. GASTOS POR FUNCIÓN Y NATURALEZA**

El Banco presentó sus estados de resultados integrales bajo el método de la función del gasto. De acuerdo con este método, los gastos se clasifican de acuerdo a su función como parte de la partida "Gastos de administración".

La siguiente tabla proporciona la información adicional requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función:

Gastos de Administración	Período de tres meses finalizado el		Período de seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Honorarios y retribuciones por servicios	(4.243.769)	(3.915.977)	(8.673.605)	(7.571.488)
Honorarios a directores y síndicos	(504.934)	(506.291)	(1.034.550)	(1.003.890)
Impuestos y tasas	(1.675.696)	(1.837.892)	(3.287.671)	(3.256.151)
Mantenimiento y reparaciones	(1.318.319)	(1.432.001)	(2.522.743)	(2.652.917)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(1.002.895)	(1.237.279)	(1.933.941)	(2.226.588)
Gastos de representación y movilidad	(429.527)	(315.683)	(632.238)	(602.074)
Alquileres	(117.972)	(117.492)	(219.118)	(357.130)
Seguros	(226.104)	(327.056)	(382.982)	(632.431)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(569.454)	(735.795)	(1.139.245)	(1.362.311)
Servicios de seguridad	(1.154.687)	(1.165.854)	(2.327.100)	(2.060.634)
Papelería y útiles	(36.848)	(147.596)	(72.686)	(179.695)
Traslado de valores	(533.201)	(468.258)	(939.304)	(863.529)
Diversos	(157.355)	(195.461)	(361.879)	(331.802)
<b>Total</b>	<b>(11.970.761)</b>	<b>(12.402.635)</b>	<b>(23.527.062)</b>	<b>(23.100.640)</b>

**26. 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 seis meses finalizado el	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(21.261.564)	(26.666.886)	(40.478.350)	(52.351.418)
Indemnizaciones y gratificaciones	(1.346.364)	(11.411.053)	(1.816.861)	(20.000.682)
Gastos de personal	(2.158.315)	(2.005.589)	(4.989.221)	(3.797.810)
<b>Total</b>	<b>(24.766.243)</b>	<b>(40.083.528)</b>	<b>(47.284.432)</b>	<b>(76.149.910)</b>

**27. 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 junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

	30/06/2025	31/12/2024
Garantías recibidas	540.835.998	428.611.019
Créditos clasificados irrecuperables (Nota 8.3)	73.320.927	74.689.078
Valores en custodia	726.896.627	724.647.497
Valores al cobro	5.146.872	15.313.049
Valores por debitar	1.876.765	2.802.290
Valores por acreditar	4.846.922	4.128.700
Créditos acordados	805.351.202	774.973.536
Garantías otorgadas	5.540.806	6.531.953

## 28. 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	30/06/2025		31/12/2024	
		% 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	43,38%	29,13%	43,52%	29,22%
ANSES	D	7,35%	4,94%	7,35%	4,94%
Acciones a entregar	D	1,94%	1,30%	2,05%	1,38%
The Bank of New York ADRs (**)	D	9,03%	6,06%	9,03%	6,06%
Otros	D	13,83%	9,28%	13,58%	9,11%
		<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. (4,23%).

(\*\*) Corresponde a 9.905.000 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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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.

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 junio de 2025, 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.

### **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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

Asimismo, el Banco y BACS, suelen actuar como colocadores en transacciones de Mercado de Capitales de ciertas partes relacionadas.

A continuación se detallan los saldos y transacciones con partes relacionadas al 30 de junio de 2025:

Parte relacionada	ACTIVO		
	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros (Nota 12.3)
BACS	-	88.894	-
BHN Inversión	973	416.240	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>973</b>	<b>505.134</b>	-
IRSA (Incluye subsidiarias)	1.589.034	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>1.589.034</b>	-	-
Personal clave	-	-	2.456.039
<b>Total otras</b>	-	-	<b>2.456.039</b>
<b>Total</b>	<b>1.590.007</b>	<b>505.134</b>	<b>2.456.039</b>

Parte Relacionada	PASIVOS		
	Depósitos	Otros pasivos financieros	Otros pasivos no financieros (Nota 12.4)
BACS	210.889	-	-
BHN Inversión	4.358.676	863.081	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>4.569.565</b>	<b>863.081</b>	-
Personal clave	-	-	2.456.039
<b>Total otras</b>	-	-	<b>2.456.039</b>
<b>Total</b>	<b>4.569.565</b>	<b>863.081</b>	<b>2.456.039</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración
BACS	2.406.593	3.517	-	115.679	-	-
BHN Inversión	-	206.874	3.045.853	460.973	-	-
Fideicomisos Financieros	-	-	-	-	-	-
CHA IX a XIV	1.065.262	-	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>3.471.855</b>	<b>210.391</b>	<b>3.045.853</b>	<b>576.652</b>	-	-
Personal clave	-	-	-	-	3.727.733	1.034.550
<b>Total otras</b>	-	-	-	-	<b>3.727.733</b>	<b>1.034.550</b>
<b>Total</b>	<b>3.471.855</b>	<b>210.391</b>	<b>3.045.853</b>	<b>576.652</b>	<b>3.727.733</b>	<b>1.034.550</b>

A continuación se detallan los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

**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	-	-	7.442	-
BHN Inversión	-	477	202.113	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	358.458	-	1.646	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>358.458</b>	<b>477</b>	<b>211.201</b>	<b>-</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	1.535.126	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>-</b>	<b>1.535.126</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	1.697.844
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.697.844</b>
<b>Total</b>	<b>358.458</b>	<b>1.535.603</b>	<b>211.201</b>	<b>1.697.844</b>

Parte Relacionada	PASIVOS			
	Depósitos	Instrumentos derivados	Otros pasivos financieros	Otros pasivos no financieros (Nota 12.4)
BACS	99.555	-	-	-
BHN Inversión	64.824	-	1.096.389	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	7.648	7.843.276	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>172.027</b>	<b>7.843.276</b>	<b>1.096.389</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	7.452.691
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.452.691</b>
<b>Total</b>	<b>172.027</b>	<b>7.843.276</b>	<b>1.096.389</b>	<b>7.452.691</b>

A continuación se detallan las transacciones con partes relacionadas al 30 de junio de 2024:

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración
BACS	1.941	32.790	-	65.960	-	-
BHN Inversión	-	1.123.446	2.464.962	281.199	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	414.451	150.362	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>416.392</b>	<b>1.306.598</b>	<b>2.464.962</b>	<b>347.159</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	-	3.818.731	1.003.890
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.818.731</b>	<b>1.003.890</b>
<b>Total</b>	<b>416.392</b>	<b>1.306.598</b>	<b>2.464.962</b>	<b>347.159</b>	<b>3.818.731</b>	<b>1.003.890</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

## 29. 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 29 de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024. No han habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Banco desde el cierre del ejercicio.

## 30. 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;
- Respalidar 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:

	30/06/2025	31/12/2024
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	497.359.781	538.231.302
(Conceptos deducibles)	(115.909.561)	(92.705.965)
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>381.450.220</b>	<b>445.525.337</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	30/06/2025	31/12/2024
Riesgo de crédito	91.960.085	64.786.100
Riesgo de mercado	20.943.589	36.711.495
Riesgo operacional	51.584.419	44.612.766
<b>Exigencia básica</b>	<b>164.488.093</b>	<b>146.110.361</b>
<b>Integración</b>	<b>381.450.220</b>	<b>445.525.337</b>
<b>Exceso</b>	<b>216.962.127</b>	<b>299.414.976</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

**Andrea Pastrana**

Socia

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

### 31. INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL BCRA

#### 31.1. Seguro de Garantía de los Depósitos

Ver descripción del seguro de garantía de los depósitos en la Nota 31.1. de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

#### 31.2. Activos financieros entregados en garantía

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

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	27.172.450	28.409.089
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	7.763.119	3.163.004
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con A3 Mercados y BYMA	917.589	2.538.699
Efectivo y depósitos como garantía de operaciones con A3 Mercados	1.100	1.266
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	11.595.315	9.768.344
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	14.435	17.754
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.672	1.923
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA afectados a pases	74.066.546	204.450.639
<b>Total</b>	<b>121.532.226</b>	<b>248.350.718</b>

#### 31.3. Actividades Fiduciarias

Ver descripción de las actividades fiduciarias del Banco en la Nota 31.3. de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

#### 31.4. 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 31.4. de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

#### 31.5. 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 junio de 2025 son los siguientes:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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



	Pesos	Dólares	Bonos de la Rep. Arg. USD STEP Up 2035 - Vto. 09.07.2035	Bonos Rep. Argentina STEP Up 2030 - Vto. 09.07.2030	BONOS REP ARG USD STEP UP 2038	BONOS REP ARG USD STEP UP 2038
	(en miles de la moneda que corresponda)					
Cuentas corrientes en BCRA	272.379.671	108.556	-	-	-	-
Cuentas especiales / Ctes. especiales en BCRA	26.325.626	1.180	-	-	-	-
Integración \$ c/Títulos BOTE 2027	13.183.979	-	-	-	-	-
Integración \$ c/LeCer y/o Leliq	118.751.608	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	4.238	478	3.479	1.368
<b>Total Integración</b>	<b>430.640.884</b>	<b>109.736</b>	<b>4.238</b>	<b>478</b>	<b>3.479</b>	<b>1.368</b>
<b>Total Exigencia</b>	<b>437.850.849</b>	<b>109.249</b>	<b>1.105</b>	<b>96</b>	<b>9</b>	<b>13</b>
Deducciones de exigencia (varias)	7.242.146	-	-	-	-	-
Integración exigencia del mes anterior	-	157	-	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>32.181</b>	<b>330</b>	<b>3.133</b>	<b>382</b>	<b>3.470</b>	<b>1.355</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

### **31.6. 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 31.6. de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

### **31.7. Restricciones para la distribución de utilidades**

Ver restricciones para la distribución de utilidades en la Nota 31.7. de los estados financieros intermedios condensados consolidados.

### **32. HECHOS POSTERIORES**

Ver hechos posteriores en Nota 32 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

### **33. LIBROS RUBRICADOS**

A la fecha de los presentes estados financieros las operaciones del Banco correspondientes al período comprendido entre el 1 de abril de 2025 y el 30 de junio de 2025 se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

### **34. 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 agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 30/06/2025	Saldos de libros al 31/12/2024	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
<b>TÍTULOS DE DEUDA A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS</b>				<b>344.766.324</b>	<b>1.309.998.913</b>	<b>344.766.324</b>	-	<b>344.766.324</b>
<b>Del País</b>								
<b>Títulos públicos</b>								
Bono Rep. Arg. Ajuste CER \$ Vto. 30/06/2026	09240		1	50.001.288	65.051.867	50.001.288	-	50.001.288
Bono Tesoro Nacional en \$ Vto. 23/08/2025	09196		2	29.966.263	101.154.214	29.966.263	-	29.966.263
Letra Rep. Arg. Cap. en \$ Vto. 28/11/2025	09326		1	23.430.197	-	23.430.197	-	23.430.197
Bono Rep. Arg. en US\$ Vto. 09/07/41	81092		1	18.760.125	1.007.296	18.760.125	-	18.760.125
Bono Rep. Arg. en US\$ Step Up 2035	5922		1	13.683.336	11.898.138	13.683.336	-	13.683.336
Bono Rep. Arg. en US\$ Step Up 2030	5921		1	13.242.298	5.086.360	13.242.298	-	13.242.298
TD Pcia. Cordoba CL 2 en \$ Vto. 24/05/27	42825		2	12.929.799	12.957.334	12.929.799	-	12.929.799
Bono Tesoro Boncer 2% en \$ 2026	5925		1	11.857.815	729.516	11.857.815	-	11.857.815
Bono Tesoro Nac en \$ Ajuste CER Vto. 31/10/25	9312		1	11.430.976	62.528	11.430.976	-	11.430.976
Bono Rep. Arg. en US\$ Step Up Vto. 09/07/35	81088		1	10.947.256	11.142.038	10.947.256	-	10.947.256
Letra Rep. Arg. Cap. En \$ Vto. 10/11/25	9324		1	10.641.240	-	10.641.240	-	10.641.240
Bono Tesoro Nacional Cap. en \$ Vto. 30/01/26	09316		1	9.216.199	-	9.216.199	-	9.216.199
Otros			1	66.083.254	384.970.048	66.083.254	-	66.083.254
Otros			2	11.756.284	646.069.684	11.756.284	-	11.756.284
<b>Notas BCRA</b>								
Notas BCRA			1	305.691	182.033	305.691	-	305.691
<b>Títulos privados</b>								
Título de deuda FF CHA series 9 a 14			2	-	358.457	-	-	-
ON Cía. Gen.Comb. CL.36 en US\$ Vto.10/10/27	58123		2	9.432.448	9.564.424	9.432.448	-	9.432.448
ON Genneia. CL.47 en US\$ Vto. 18/10/28	58140		2	5.026.519	5.843.145	5.026.519	-	5.026.519
ON YPF LUZ CL.19 en U\$S	58245		2	4.201.661	4.654.911	4.201.661	-	4.201.661
ON Cía. Gen.Comb. CL.35 en US\$ Vto.28/02/26	57864		1	2.641.402	2.539.672	2.641.402	-	2.641.402
Otros			1	5.889.318	7.387.868	5.889.318	-	5.889.318
Otros			2	23.322.955	39.339.380	23.322.955	-	23.322.955
<b>OTROS TITULOS DE DEUDA</b>				<b>984.908.213</b>	<b>216.734.204</b>	<b>984.908.213</b>	-	<b>984.908.213</b>
<b>Medición a costo amortizado</b>								
<b>Del País</b>								
<b>Títulos públicos</b>								
Bono Tesoro Nacional \$ Vto. 15/12/25	09310	305.236.800	2	306.339.235	212.050.482	306.339.235	-	306.339.235
Bono Nación Dual \$ Vto. 30/06/26	09320	162.150.000	2	166.342.120	-	166.342.120	-	166.342.120
Bono Nación Dual \$ Vto. 15/09/26	09321	161.394.300	2	165.375.075	-	165.375.075	-	165.375.075
Bono Nación Dual \$ Vto. 15/12/26	09323	149.248.960	2	153.395.277	-	153.395.277	-	153.395.277
Bono Nación Dual \$ Vto. 16/03/26	09319	136.785.600	2	139.090.194	-	139.090.194	-	139.090.194
Bono Tesoro Nacional Cap. \$ Vto. 13/02/26	09314	51.282.875	2	51.485.966	-	51.485.966	-	51.485.966
Bono Rep. Arg. \$ Vto. 23/05/27	09132	2.700.090	2	2.676.083	4.453.185	2.676.083	-	2.676.083
Bono Tesoro Badlar Vto. 23/11/27	09166	227.987	2	204.263	230.537	204.263	-	204.263

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**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 30/06/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Identificación	Tenencia				Posición		
		Valor Razonable	Nivel de valor razonable	Saldos de libros al 30/06/2025	Saldos de libros al 31/12/2024	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
<b>INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO</b>				<b>5.695.264</b>	<b>7.053.971</b>	<b>5.695.264</b>	-	<b>5.695.264</b>
<b>Del País</b>								
A3 Mercados	30023		1	1.750.956	538.997	1.750.956	-	1.750.956
ADR Grupo Supervielle	90689		1	1.747.586	2.481.570	1.747.586	-	1.747.586
Autopista del Sol S.A.	00066		1	1.225.710	2.212.779	1.225.710	-	1.225.710
Grupo Financiero Galicia	00534		1	827.227	1.158.077	827.227	-	827.227
Play Digital	80002		2	123.626	642.981	123.626	-	123.626
Otros			1	20.159	19.567	20.159	-	20.159

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

<b>Cartera comercial</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>En situación normal</b>	<b>420.763.302</b>	<b>276.243.132</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	22.269.646	26.040.116
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	5.084.630	6.101.276
Sin garantías ni contragarantías preferidas	393.409.026	244.101.740
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>999.546</b>	<b>89.480</b>
<b>En observación</b>	<b>999.546</b>	<b>89.480</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	368.890	82.849
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	155	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	630.501	6.631
<b>Con problemas</b>	<b>99.207</b>	<b>5.915.658</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	34.701
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	4.588
Sin garantías ni contragarantías preferidas	99.207	5.876.369
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>6.394.323</b>	<b>2.871.517</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	4.283
Sin garantías ni contragarantías preferidas	6.394.323	2.867.234
<b>Irrecuperable</b>	<b>62.813</b>	<b>57.820</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	62.813	57.820
<b>Total cartera comercial</b>	<b>428.319.191</b>	<b>285.177.607</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>548.722.478</b>	<b>432.153.820</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	604.099	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	174.509.263	143.671.898
Sin garantías ni contragarantías preferidas	373.609.116	288.481.922
<b>Riesgo bajo</b>	<b>25.148.439</b>	<b>7.204.936</b>
<b>Riesgo bajo</b>	<b>24.985.185</b>	<b>7.185.953</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	2.548.294	1.949.119
Sin garantías ni contragarantías preferidas	22.436.891	5.236.834
<b>Tratamiento especial</b>	<b>163.254</b>	<b>18.983</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	163.254	18.983
<b>Riesgo medio</b>	<b>16.136.169</b>	<b>4.353.751</b>
Con garantías y contragarantías "B"	1.701.861	1.528.026
Sin garantías ni contragarantías preferidas	14.434.308	2.825.725
<b>Riesgo alto</b>	<b>8.206.580</b>	<b>3.362.282</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.574.403	1.190.081
Sin garantías ni contragarantías preferidas	6.632.177	2.172.201
<b>Irrecuperable</b>	<b>2.816.490</b>	<b>2.223.590</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.124.192	1.155.444
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.692.298	1.068.146
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>601.030.156</b>	<b>449.298.379</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>1.029.349.347</b>	<b>734.475.986</b>

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

	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>996.484.724</b>	<b>712.352.005</b>
Partidas computables fuera de balance	16.181.086	13.861.258
más provisiones (Anexo R)	31.767.477	17.025.026
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	6.090.381	5.444.788
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(21.174.321)	(14.207.091)
<b>TOTAL</b>	<b>1.029.349.347</b>	<b>734.475.986</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**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 30/06/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Financiaciones			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	204.417.141	19,86%	152.883.181	20,82%
50 siguientes mayores clientes	168.463.535	16,37%	106.339.750	14,48%
100 siguientes mayores clientes	45.717.305	4,44%	30.210.097	4,11%
Resto de clientes	610.751.366	59,33%	445.042.958	60,59%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>1.029.349.347</b>	<b>100,00%</b>	<b>734.475.986</b>	<b>100,00%</b>

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

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	<b>996.484.724</b>	<b>712.352.005</b>
Partidas computables fuera de balance	16.181.086	13.861.258
más provisiones (Anexo R)	31.767.477	17.025.026
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	6.090.381	5.444.788
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(21.174.321)	(14.207.091)
<b>TOTAL</b>	<b>1.029.349.347</b>	<b>734.475.986</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**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	1.126	1.087.404	-	-	-	-	-	1.088.530
Sector Financiero	312.476	21.279.318	5.542.580	8.153.961	14.014.768	7.914.268	-	57.217.371
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	52.092.257	490.677.069	68.993.755	43.445.936	63.144.014	82.565.606	244.756.027	1.045.674.664
<b>TOTAL</b>	<b>52.405.859</b>	<b>513.043.791</b>	<b>74.536.335</b>	<b>51.599.897</b>	<b>77.158.782</b>	<b>90.479.874</b>	<b>244.756.027</b>	<b>1.103.980.565</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 agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora



**ANEXO H – CONCENTRACIÓN DE DEPÓSITOS**

Al 30/06/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Depósitos			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	1.269.221.039	56,84%	965.418.355	50,91%
50 siguientes mayores clientes	368.333.275	16,50%	424.077.815	22,36%
100 siguientes mayores clientes	65.096.306	2,92%	60.083.470	3,17%
Resto de clientes	530.246.893	23,74%	446.620.325	23,56%
<b>TOTAL</b>	<b>2.232.897.513</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.896.199.965</b>	<b>100,00%</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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	131.588.170	43.000.118	24.455.343	51.417.767	-	-	250.461.398
Sector financiero	213.646	-	-	-	-	-	213.646
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.904.159.191	112.121.026	18.095.344	2.567.180	254.416	282.449	2.037.479.606
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	23.515.970	-	-	-	-	-	23.515.970
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-	-	-	-	1.223.733	1.223.733
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>							
Otras entidades financieras	68.510.011	-	-	-	-	-	68.510.011
<b>Otros pasivos financieros</b>	117.826.195	-	206.260	182.662	493.429	1.175.302	119.883.848
<b>Financiamientos recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras</b>	80.073.238	-	-	-	-	-	80.073.238
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	-	4.456.699	73.400.595	54.456.699	-	-	132.313.993
<b>TOTAL</b>	<b>2.325.886.421</b>	<b>159.577.843</b>	<b>116.157.542</b>	<b>108.624.308</b>	<b>747.845</b>	<b>2.681.484</b>	<b>2.713.675.443</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 agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO J – MOVIMIENTOS DE PROVISIONES**

AI 30/06/2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 30/06/2025
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Otras (1)	11.227.498	2.771.305	(1.074.674)	(3.756.927)	(1.472.680)	7.694.522
<b>TOTAL PROVISIONES</b>	<b>11.227.498</b>	<b>2.771.305</b>	<b>(1.074.674)</b>	<b>(3.756.927)</b>	<b>(1.472.680)</b>	<b>7.694.522</b>

(1) El monto de Otras se compone por:

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 30/06/2025
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas de crédito (2)	1.846.946	1.326.247	(988.253)	-	(242.259)	1.942.681
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de acuerdos en cuenta corriente (2)	74.400	137.524	(80.831)	-	(9.759)	121.334
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre garantías otorgadas (2)	3.217	42.827	(5.590)	-	(422)	40.032
Provisiones para juicios y otros reclamos	4.744.090	1.264.707	-	(2.292.516)	(622.269)	3.094.012
Provisiones para impuestos	4.558.845	-	-	(1.464.411)	(597.971)	2.496.463
<b>TOTAL</b>	<b>11.227.498</b>	<b>2.771.305</b>	<b>(1.074.674)</b>	<b>(3.756.927)</b>	<b>(1.472.680)</b>	<b>7.694.522</b>

(2) Anexo R

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

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

**Marcelo Fuxman**  
 Por Comisión Fiscalizadora

**ANEXO L – SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA**

Al 30/06/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	Casa matriz y sucursales en el país	Total al 30/06/2025	Al 30/06/2025		Total al 31/12/2024
			Dólar	Euro	
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo y Depósitos en Bancos	146.085.519	146.085.519	145.561.353	524.166	121.301.304
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	104.856.977	104.856.977	104.856.977	-	96.504.948
Otros activos financieros	2.297.828	2.297.828	2.297.828	-	2.382.304
Préstamos y otras financiaciones					
Otras entidades financieras	1.194.476	1.194.476	1.194.476	-	3.566.738
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	134.072.054	134.072.054	134.072.054	-	92.986.550
Activos financieros entregados en garantía	9.658.110	9.658.110	9.658.110	-	8.176.483
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	1.747.586	1.747.586	1.747.586	-	2.481.570
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>399.912.550</b>	<b>399.912.550</b>	<b>399.388.384</b>	<b>524.166</b>	<b>327.399.897</b>
<b>PASIVO</b>					
Depósitos					
Sector Público no Financiero	98.942.866	98.942.866	98.942.866	-	69.679.761
Sector Financiero	680	680	680	-	1.007
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	248.261.081	248.261.081	248.261.081	-	205.284.866
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Nota 13)	16.925.685	16.925.685	16.925.685	-	11.839.315
Otros pasivos financieros	3.336.184	3.336.184	3.326.496	9.688	3.104.195
Obligaciones negociables emitidas (Nota 17)	19.009.144	19.009.144	19.009.144	-	18.822.449
Provisiones	13.012	13.012	13.012	-	3.217
Otros pasivos no financieros	833.549	833.549	833.549	-	1.291.954
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>387.322.201</b>	<b>387.322.201</b>	<b>387.312.513</b>	<b>9.688</b>	<b>310.026.764</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**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	4.571.460
Operaciones de pase	Intermediación - cuenta propia	Otros	Con entrega del subyacente	OCT- Residentes en el país - Sector financiero	1	1	1	77.649.026

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
 Presidente

**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 30/06/2025

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 30/06/2025
			IF con incremento significativo del riesgo crediticio	IF con deterioro crediticio		
<b>Otros activos financieros (Nota 11.1)</b>	<b>729.642</b>	<b>62.428</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(95.705)</b>	<b>696.365</b>
<b>Sector privado no financiero y residentes en el Exterior (Nota 9)</b>	<b>17.025.026</b>	<b>3.779.449</b>	<b>5.101.097</b>	<b>8.095.030</b>	<b>(2.233.125)</b>	<b>31.767.477</b>
Adelantos	620.688	416.858	330.409	120.237	(81.414)	1.406.778
Documentos	88.081	(35.373)	(14.860)	28.411	(11.553)	54.706
Hipotecarios	4.271.249	32.422	6.411	1.207.706	(560.248)	4.957.540
Prendarios	6.626	746	-	-	(869)	6.503
Personales	2.587.415	1.162.476	1.366.529	4.745.607	(339.384)	9.522.643
Tarjetas de Crédito	4.346.604	1.265.457	2.624.426	2.696.940	(570.132)	10.363.295
Arrendamientos Financieros	-	5.064	1.193	5.768	-	12.025
Call a Empresas	2.569.020	915.216	491.057	675.626	(336.971)	4.313.948
Prefinanciaciones para exportaciones	22.020	12.418	-	-	(2.888)	31.550
Otros	2.513.323	4.165	295.932	(1.385.265)	(329.666)	1.098.489
<b>Compromisos eventuales (Anexo J)</b>	<b>1.924.563</b>	<b>407.777</b>	<b>(11.063)</b>	<b>35.210</b>	<b>(252.440)</b>	<b>2.104.047</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES</b>	<b>19.679.231</b>	<b>4.249.654</b>	<b>5.090.034</b>	<b>8.130.240</b>	<b>(2.581.270)</b>	<b>34.567.889</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 27 de agosto de 2025

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

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

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

**Eduardo S. Elsztain**  
Presidente

**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 junio de 2025, los estados de resultados por los períodos de tres y seis meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis 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 junio de 2025 y por el período de seis 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 de Contabilidad NIIF (“NIIF”) 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 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 junio de 2025, según surge de la Nota 31.4 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 junio de 2025, 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 \$ 2.235.723.595 no registrando deudas exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de agosto de 2025

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 SEPARADOS 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 separados 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 junio de 2025, los estados separados condensados de resultados por el período de seis meses, los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis 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 separados**

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 agosto de 2025 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 REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS DE PERIODOS INTERMEDIOS (Continuación)**

### **Responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora en relación con los estados financieros separados (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 separados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. al 30 de junio de 2025 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 SEPARADOS 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 junio de 2025, según surge de la Nota 31.4 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 junio de 2025, 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 \$ 2.235.723.595 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 agosto de 2025.**

---

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 junio de 2025. 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 S.A. en el período finalizado el 30 de junio de 2025.

### Actividades correspondientes al segundo trimestre del 2025

- El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora del segundo trimestre fue de \$32.804,1 millones, comparado con \$(11.458,7) millones del trimestre anterior y \$16.274,9 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- El ROAA trimestral anualizado fue de 3,8% en el segundo trimestre de 2025, (1,3)% en el primer trimestre de 2025 y 1,9% en el segundo trimestre de 2024. El ROAE trimestral anualizado fue de 24,8% en el segundo trimestre de 2025, (8,4)% en el primer trimestre de 2025 y 12,7% en el segundo trimestre de 2024.
- El ROE promedio anualizado fue de 8,1% en el segundo trimestre de 2025, de (8,4)% en el primer trimestre de 2025 y de 15,7% en el segundo trimestre de 2024, mientras que el ROA promedio anualizado para dichos periodos fue de 1,2%, (1,3)% y 2,3%, respectivamente.
- El ingreso operativo neto del segundo trimestre fue de \$ 117.382,0 millones, un 50,3% mayor que los \$78.117,1 millones del trimestre anterior y un 35,9% menor que los \$183.170,3 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- El resultado operativo del trimestre alcanzó los \$35.575,5 millones, comparado con \$6.095,3 millones del trimestre anterior y \$83.386,1 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- Los préstamos al sector privado no financiero y residentes en el exterior aumentaron un 17,4% con respecto al trimestre anterior y un 144,8% con respecto a igual trimestre del ejercicio anterior.
- Los depósitos aumentaron un 13,5% respecto al trimestre anterior y aumentaron 8,4% con respecto a igual trimestre del 2024. La deuda por obligaciones negociables disminuyó un 4,5% respecto al trimestre anterior y aumentó un 133,1% con respecto a igual trimestre del 2024.
- Los préstamos en situación irregular a nivel consolidado fueron de 3,1% en el segundo trimestre de 2025 en comparación con 2,6% del trimestre anterior y 2,6% del mismo trimestre del 2024. El ratio de cobertura fue de 106,2%, comparado con 124,6% del trimestre anterior y 113,4% del mismo trimestre del 2024.
- El ratio de capital total sobre activos ponderados por riesgo al 30 de junio de 2025 fue de 20,0%, comparado con 21,6% del trimestre anterior y 32,5% del mismo trimestre del año anterior.
- El nivel general del índice de precios al consumidor para el segundo trimestre de 2025 fue de 6,0%, mientras que para el trimestre pasado fue de 8,6% y de 18,6% para el segundo trimestre del año anterior.
- Los dividendos correspondientes al ejercicio fiscal 2024, autorizados por el Banco Central el 17 de junio de 2025, ascienden a \$62.000 millones y serán distribuidos en diez cuotas mensuales consecutivas. La primera cuota de \$7.022 millones fue pagada el 30 de junio de 2025, la segunda cuota de \$7.136 millones fue pagada el 30 de julio de 2025 y la tercera cuota de \$7.272 millones será pagada el 28 de agosto de 2025.
- El 22 de agosto de 2025 se emitió la ON Clase X por un monto de US\$ 30.781.623 con vencimiento el 22 de agosto de 2026.

**2. Estructura patrimonial comparativa**

Estado de Situación Patrimonial	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2021
Activo	3.533.572.821	3.181.557.157	3.481.132.415	3.610.813.410	3.435.170.110
Pasivo	3.012.939.057	2.662.799.325	3.039.794.745	3.233.884.276	3.077.558.920
Patrimonio Neto	520.633.764	518.757.832	441.337.670	376.929.134	357.611.190
Total de Pasivo más Patrimonio Neto	3.533.572.821	3.181.557.157	3.481.132.415	3.610.813.410	3.435.170.110
Patrimonio Neto atribuible a la participación controladora	503.194.169	500.705.775	429.288.673	368.357.491	348.299.863
Patrimonio Neto atribuible a participaciones no controladoras	17.439.595	18.052.057	12.048.997	8.571.643	9.311.327

**3. Estructura de resultados comparativa**

Estado de Resultados	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2021
<b>Resultado neto por intereses</b>	9.779.931	183.319.549	(95.760.142)	(19.675.009)	(40.276.477)
<b>Resultado neto por comisiones</b>	29.285.174	26.477.420	35.262.826	42.135.393	49.053.967
<b>Subtotal (Resultado neto por intereses más Resultado neto por comisiones)</b>	<b>39.065.105</b>	<b>209.796.969</b>	<b>(60.497.316)</b>	<b>22.460.384</b>	<b>8.777.490</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	134.716.716	266.375.904	379.768.359	268.402.670	125.155.890
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	32.689	(69.051)	(471.871)	-	(329.883)
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(8.097.557)	(10.225.951)	(4.413.691)	(5.735.516)	(3.654.515)
Otros ingresos operativos	50.651.947	42.815.839	65.456.235	70.822.475	77.350.772
Cargo por incobrabilidad	(20.869.808)	(5.876.839)	(6.179.654)	(13.636.215)	(12.970.547)
<b>Ingreso operativo neto</b>	<b>195.499.092</b>	<b>502.816.871</b>	<b>373.662.062</b>	<b>342.313.798</b>	<b>194.329.207</b>
Beneficios al personal	(55.932.817)	(88.805.010)	(87.435.513)	(92.186.828)	(78.768.858)
Gastos de administración	(31.410.404)	(31.776.801)	(36.393.970)	(39.274.631)	(41.393.850)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	(3.989.929)	(7.636.008)	(5.700.412)	(6.941.986)	(10.545.820)
Otros gastos operativos	(62.495.154)	(96.976.266)	(72.722.419)	(115.810.813)	(92.178.810)
<b>Resultado operativo</b>	<b>41.670.788</b>	<b>277.622.786</b>	<b>171.409.748</b>	<b>88.099.540</b>	<b>(28.558.131)</b>
Resultado por asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-
Resultado por la posición monetaria neta	(53.004.082)	(204.393.801)	(98.525.023)	(22.884.655)	(32.456.152)
<b>Resultados antes de impuesto de las actividades que continúan</b>	<b>(11.333.294)</b>	<b>73.228.985</b>	<b>72.884.725</b>	<b>65.214.885</b>	<b>(61.014.283)</b>
Impuesto a las ganancias de las actividades de continúan	30.769.561	(31.389.856)	(27.975.176)	(35.242.675)	6.935.198
<b>Resultado neto de las actividades que continúan</b>	<b>19.436.267</b>	<b>41.839.129</b>	<b>44.909.549</b>	<b>29.972.210</b>	<b>(54.079.085)</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias de las operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto del período</b>	<b>19.436.267</b>	<b>41.839.129</b>	<b>44.909.549</b>	<b>29.972.210</b>	<b>(54.079.085)</b>

**4. Estructura del flujo de efectivo comparativa**

<b>Estructura del Flujo de Efectivo</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	110.736.389	144.466.419	245.718.019	23.471.361	213.242.689
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(2.662.474)	(2.319.351)	(3.333.584)	(1.341.644)	(2.789.201)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	98.175.434	(47.294.955)	(33.370.194)	(252.844.072)	(93.388.344)
Efectos de las variaciones del tipo de cambio	14.804.397	8.355.248	37.529.615	16.991.375	15.171.507
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(42.107.378)	(78.810.302)	(72.710.821)	(55.642.475)	(62.245.370)
<b>(Disminución) / Aumento neto del efectivo y equivalentes</b>	<b>178.946.368</b>	<b>125.648.659</b>	<b>(48.413.623)</b>	<b>(79.594.127)</b>	<b>(171.682.456)</b>

**5. Datos estadísticos comparativos**
Principales líneas de préstamos y otras financiaciones al Sector privado no financiero

Principales líneas de préstamos	30/06/2025		30/06/2024		30/06/2023		30/06/2022		30/06/2021	
	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe
Hipotecarios	5.244	185.066.204	5.958	105.408.256	7.589	120.761.030	9.149	143.009.017	11.147	171.188.281
Personales	61.934	140.346.868	36.049	15.685.412	47.268	44.045.661	47.999	60.585.373	64.379	69.774.614
Tarjetas de crédito	328.022	281.896.019	352.227	114.569.094	428.280	176.851.488	466.103	269.364.320	600.821	356.437.729

Principales líneas de depósitos del Sector privado no financiero

Principales líneas de depósitos	30/06/2025		30/06/2024		30/06/2023		30/06/2022		30/06/2021	
	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe
Cajas de ahorros	21.714	936.903.363	23.363	815.032.350	26.347	1.256.079.363	29.765	580.431.489	32.732	659.603.856
Ctas Ctes	1.183.528	424.055.064	1.123.672	336.945.442	1.004.778	404.919.276	953.434	763.878.212	856.028	472.381.208
Plazo fijo	59.107	451.401.147	51.803	574.767.073	106.543	739.054.103	67.359	831.399.175	59.999	614.726.683

**6. Índices comparativos**

Ratio	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2021
Relación préstamos y otras financiaciones sobre depósitos (a)	46,16%	19,65%	19,79%	25,99%	33,96%
Relación activos líquidos sobre depósitos (b)	80,48%	106,47%	98,33%	91,66%	85,97%
Solvencia (c)	17,28%	19,48%	14,52%	11,66%	11,62%
Activos Inmovilizados (d)	2,99%	3,23%	2,97%	3,03%	3,41%

- (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 2025, 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.

**Lorena C. Morchón**

Gerente de Contaduría General

**Manuel J.L. Herrera Grazioli**

Gerente General

**Eduardo S. Elsztain**

Presidente