



**Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de septiembre 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 SEPTIEMBRE 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 – Previsiones 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 30/09/2025</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	30/09/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos</b>	5	<b>654.039.907</b>	<b>340.179.841</b>
Efectivo		34.452.439	40.312.737
Entidades financieras y corresponsales		619.587.456	299.862.766
- B.C.R.A.		596.044.727	297.330.436
- Otras del país y del exterior		23.542.729	2.532.330
Otros		12	4.338
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	6	<b>519.400.413</b>	<b>1.467.575.200</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>1.024.954</b>	<b>170.125</b>
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>	8.1	<b>16.411.771</b>	<b>18.594.583</b>
<b>Otros activos financieros</b>	11.1	<b>58.201.055</b>	<b>69.812.391</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones</b>	9	<b>1.326.339.331</b>	<b>838.837.151</b>
Sector público no financiero		680.178	2.715
Otras entidades financieras		119.939.767	51.744.217
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.205.719.386	787.090.219
<b>Otros títulos de deuda</b>	10	<b>597.691.712</b>	<b>269.204.246</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	31.2	<b>701.728.379</b>	<b>275.414.751</b>
<b>Activos por impuestos a las ganancias corriente</b>	14	<b>18.323.800</b>	-
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio</b>		<b>12.596.283</b>	<b>19.871.457</b>
<b>Inversión en asociadas y negocios conjuntos</b>	31.3	<b>73.264.090</b>	<b>75.543.942</b>
<b>Propiedad y equipo</b>	12.1	<b>103.132.190</b>	<b>103.010.337</b>
<b>Activos intangibles</b>	12.2	<b>9.339.812</b>	<b>8.304.839</b>
<b>Activo por impuesto a las ganancias diferido</b>	14	<b>3.102.962</b>	<b>1.356.361</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	12.3	<b>26.990.395</b>	<b>24.199.993</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.121.587.054</b>	<b>3.512.075.217</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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	30/09/2025	31/12/2024
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexo H)</b>		<b>2.423.011.416</b>	<b>2.145.368.477</b>
Sector público no financiero		384.973.351	224.251.858
Sector financiero		17.083.624	198
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		2.020.954.441	1.921.116.421
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	13	<b>22.350.677</b>	<b>34.532.464</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>2.525.893</b>	<b>48.806</b>
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>	8.1	<b>672.573.130</b>	<b>189.158.051</b>
<b>Otros pasivos financieros</b>	11.2	<b>135.090.468</b>	<b>194.107.535</b>
<b>Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras</b>	5 y 15	<b>30.901.169</b>	<b>3.281.584</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	5 y 16	<b>170.455.439</b>	<b>100.958.750</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias corriente</b>	14	<b>7.225.364</b>	<b>77.936.225</b>
<b>Provisiones</b>	17	<b>8.397.340</b>	<b>12.282.989</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias diferido</b>	14	<b>4.104.255</b>	<b>26.792.835</b>
<b>Otros pasivos no financieros</b>	12.4	<b>112.888.912</b>	<b>118.349.417</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>3.589.524.063</b>	<b>2.902.817.133</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	18	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		356.452.028	356.452.028
Ganancias Reservadas		152.477.901	129.931.386
Resultados no asignados		176.922	41.395
Resultado del período / ejercicio		4.322.011	98.301.111
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>514.928.862</b>	<b>586.225.920</b>
<b>Patrimonio neto atribuible a participaciones no controladoras</b>		<b>17.134.129</b>	<b>23.032.164</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>532.062.991</b>	<b>609.258.084</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.121.587.054</b>	<b>3.512.075.217</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 26 de noviembre 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 nueve meses finalizados

el 30/09/2025 y el 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Notas	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por intereses y ajustes	19	204.526.995	105.528.142	499.854.913	1.140.843.263
Egresos por intereses y ajustes	20	(207.388.642)	(178.260.726)	(492.352.941)	(1.019.315.291)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>(2.861.647)</b>	<b>(72.732.584)</b>	<b>7.501.972</b>	<b>121.527.972</b>
Ingresos por comisiones	19	17.889.507	15.220.009	51.664.217	45.564.044
Egresos por comisiones	20	(1.173.241)	(1.713.593)	(3.914.961)	(3.999.965)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>16.716.266</b>	<b>13.506.416</b>	<b>47.749.256</b>	<b>41.564.079</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	21	67.604.603	212.578.733	210.361.572	494.852.666
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		1.638	(75.614)	36.278	(148.786)
Diferencia de cotización de moneda extranjera	22	(7.163.637)	(2.974.830)	(15.744.479)	(13.811.091)
Otros ingresos operativos	23	34.066.321	26.257.547	87.741.314	71.628.749
Cargo por incobrabilidad		(23.813.517)	(3.253.138)	(45.928.890)	(9.480.723)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>84.550.027</b>	<b>173.306.530</b>	<b>291.717.023</b>	<b>706.132.866</b>
Beneficios al personal	25	(35.114.837)	(45.361.987)	(94.385.873)	(139.467.119)
Gastos de administración	24	(18.083.462)	(18.271.412)	(51.368.521)	(51.944.741)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(2.651.171)	522.198	(6.879.229)	(7.569.547)
Otros gastos operativos	23	(36.329.959)	(36.916.076)	(102.554.980)	(139.680.140)
<b>Resultado operativo – (Pérdida) / Ganancia</b>		<b>(7.629.402)</b>	<b>73.279.253</b>	<b>36.528.420</b>	<b>367.471.319</b>
Resultado por la posición monetaria neta		(18.888.812)	(46.179.426)	(75.056.321)	(262.771.997)
<b>Resultado antes de impuesto – (Pérdida) / Ganancia</b>		<b>(26.518.214)</b>	<b>27.099.827</b>	<b>(38.527.901)</b>	<b>104.699.322</b>
Impuesto a las ganancias – Beneficio / (Cargo)	14	7.664.250	(9.098.706)	40.270.220	(42.361.993)
<b>RESULTADO NETO DEL PERÍODO – (PÉRDIDA) / GANANCIA</b>		<b>(18.853.964)</b>	<b>18.001.121</b>	<b>1.742.319</b>	<b>62.337.329</b>
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controladora – (Pérdida) / Ganancia		(18.297.294)	18.482.999	4.322.011	61.147.440
Resultado neto del período atribuible a participaciones no controladoras – (Pérdida) / Ganancia		(556.670)	(481.878)	(2.579.692)	1.189.889

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 nueve meses finalizados

el 30/09/2025 y el 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Resultado por acción	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
<b>NUMERADOR</b>				
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	(18.297.294)	18.482.999	4.322.011	61.147.440
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución	(18.297.294)	18.482.999	4.322.011	61.147.440
<b>DENOMINADOR</b>				
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período	1.480.681	1.478.056	1.480.197	1.477.253
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período ajustado por el efecto de la dilución	1.480.681	1.478.056	1.480.197	1.477.253
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>(12,357)</b>	<b>12,505</b>	<b>2,920</b>	<b>41,393</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA</b>	<b>(12,357)</b>	<b>12,505</b>	<b>2,920</b>	<b>41,393</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 26 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30/09/2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 30/09/2025	Total PN participaciones no controladoras 30/09/2025	Total al 30/09/2025
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras				
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.479.338</b>	<b>20.662</b>	<b>356.452.028</b>	<b>80.125.975</b>	<b>49.805.411</b>	<b>98.165.584</b>	<b>586.048.998</b>	<b>22.925.010</b>	<b>608.974.008</b>
<b>Ajustes retroactivos (Nota 9)</b>	-	-	-	-	-	<b>176.922</b>	<b>176.922</b>	<b>107.154</b>	<b>284.076</b>
<b>Saldos ajustados al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.479.338</b>	<b>20.662</b>	<b>356.452.028</b>	<b>80.125.975</b>	<b>49.805.411</b>	<b>98.342.506</b>	<b>586.225.920</b>	<b>23.032.164</b>	<b>609.258.084</b>
Distribución de resultados no asignados aprobada por Asamblea de Accionistas del 31/03/2025 (*)									
- Reserva Legal	-	-	-	19.633.117	-	(19.633.117)	-	-	-
- Otras reservas	-	-	-	-	2.913.398	(2.913.398)	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(75.619.069)	(75.619.069)	-	(75.619.069)
Pagos en acciones por plan de compensación	1.365	(1.365)	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	(316.760)	(316.760)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	(3.001.583)	(3.001.583)
Resultado neto del período – Ganancia / (Pérdida)	-	-	-	-	-	4.322.011	4.322.011	(2.579.692)	1.742.319
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.480.703</b>	<b>19.297</b>	<b>356.452.028</b>	<b>99.759.092</b>	<b>52.718.809</b>	<b>4.498.933</b>	<b>514.928.862</b>	<b>17.134.129</b>	<b>532.062.991</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 26 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 30/09/2024	Total PN participaciones no controladoras 30/09/2024	Total al 30/09/2024
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras				
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.476.063</b>	<b>23.937</b>	<b>356.452.028</b>	<b>50.078.746</b>	-	<b>150.236.134</b>	<b>558.266.908</b>	<b>15.229.073</b>	<b>573.495.981</b>
<b>Ajustes retroactivos (Nota 9)</b>	-	-	-	-	-	<b>41.395</b>	<b>41.395</b>	<b>25.071</b>	<b>66.466</b>
<b>Saldos ajustados al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.476.063</b>	<b>23.937</b>	<b>356.452.028</b>	<b>50.078.746</b>	-	<b>150.277.529</b>	<b>558.308.303</b>	<b>15.254.144</b>	<b>573.562.447</b>
Absorción de resultados no asignados aprobado por Asamblea de Accionistas del 27/03/2024:									
- Reserva Legal	-	-	-	30.047.229	-	(30.047.229)	-	-	-
- Otras reservas	-	-	-	-	49.805.411	(49.805.411)	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(70.383.494)	(70.383.494)	-	(70.383.494)
Pagos en acciones por plan de compensación	2.247	(2.247)	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	2.137.426	2.137.426
Resultado neto del período – Ganancia	-	-	-	-	-	61.147.440	61.147.440	1.189.889	62.337.329
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.478.310</b>	<b>21.690</b>	<b>356.452.028</b>	<b>80.125.975</b>	<b>49.805.411</b>	<b>61.188.835</b>	<b>549.072.249</b>	<b>18.581.459</b>	<b>567.653.708</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 26 de noviembre 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 CONSOLIDADO**

Correspondiente a los períodos de nueve meses finalizados  
el 30/09/2025 y el 30/09/2024

CONCEPTO	30/09/2025	30/09/2024
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las ganancias – (Pérdida) / Ganancia</b>	<b>(38.527.901)</b>	<b>104.699.322</b>
Resultado por la posición monetaria neta	75.056.321	262.771.997
<b><u>Ajustes para obtener los flujos provenientes de actividades operativas</u></b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	6.879.229	7.569.547
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	37.128.545	5.124.233
Cargo por provisiones (Nota 23)	7.418.466	20.947.213
Resultados netos por intereses	(7.501.972)	(121.527.972)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(210.478.111)	(494.852.666)
Resultados generados por la valuación de propiedad y equipo y propiedades de inversión (Nota 23)	(26.384)	115.680
<b><u>(Aumentos netos) / Disminuciones netas provenientes de activos operativos</u></b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	894.353.362	(710.563.599)
Instrumentos derivados	(885.469)	1.627.057
Operaciones de pase y cauciones	3.510.835	2.034.155.749
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	(677.952)	(1.198.985)
Sector financiero	(67.600.909)	(38.741.960)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(339.466.553)	(49.977.896)
Otros títulos de deuda	(149.014.044)	(331.880.556)
Activos financieros entregados en garantía	(475.916.109)	(27.935.817)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	3.696.304	(11.726.890)
Otros activos	32.684.783	(537.470.244)
<b><u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u></b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	201.109.484	126.535.923
Sector financiero	17.083.462	19.191.185
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	43.389.799	(150.479.173)
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(5.962.455)	18.495.019
Instrumentos derivados	2.473.603	251.353
Operaciones de pase y cauciones	464.194.795	(100.356)
Otros pasivos	(147.242.606)	325.723.435
Pagos por impuesto a las ganancias	(32.470.752)	(427.725)
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</b>	<b>313.207.771</b>	<b>450.323.874</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 CONSOLIDADO**

Correspondiente a los períodos de nueve meses finalizados  
el 30/09/2025 y el 30/09/2024

CONCEPTO	30/09/2025	30/09/2024
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PE, activos intangibles y otros activos	(5.481.703)	(3.837.084)
<b>Cobros</b>		
Venta de PE y otros activos	417	3.634
<b>Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(5.481.286)</b>	<b>(3.833.450)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Dividendos	(30.546.543)	(59.920.818)
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	(41.154.491)	(54.634.821)
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales (Nota 5)	(5.173.362.542)	(17.965.459)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(4.073.084)	(7.650.941)
<b>Cobros</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	92.065.652	20.225.493
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales (Nota 5)	5.195.014.300	7.941.510
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de / (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>37.943.292</b>	<b>(112.005.036)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>29.457.030</b>	<b>20.282.864</b>
<b>Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo</b>	<b>(61.266.741)</b>	<b>(132.225.906)</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Aumento neto del período	313.860.066	222.542.346
Efectivo al inicio del ejercicio reexpresados (Nota 5)	340.179.841	262.393.932
Efectivo al cierre del período (Nota 5)	654.039.907	484.936.278

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 26 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 32,27% 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 nueve meses finalizados al 30 de septiembre 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 26 de noviembre 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 26 de noviembre 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 49.871.033 y 11.173.774 al 30 de septiembre 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 103.861 y 150.578 al 30 de septiembre 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 263.976 y 532.005 al 30 de septiembre 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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

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.

### **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 septiembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 fue de 22% y 101,6%, 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 (75.619.069 en moneda constante al 30 de septiembre de 2025), los cuales serán abonados en 10 cuotas mensuales y consecutivas, siendo la última en el mes de marzo de 2026.

A la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados el saldo acumulado pendiente de pago de dividendos es de 45.371.444, 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 septiembre de 2024 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al 30 de septiembre de 2025.

A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron las reclasificaciones necesarias sobre los estados financieros del período/ejercicio anterior para exponerlos sobre bases uniformes. La modificación de la información comparativa no implica cambios en las decisiones tomadas en base a ella.

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

Un número de nuevas normas y modificaciones a normas de contabilidad tienen vigencia para ejercicios iniciados con posterioridad al 1 de enero de 2025 cuya adopción anticipada se permite. Sin embargo, de acuerdo con la Comunicación "A" 6114, el BCRA no admitirá la aplicación anticipada de ninguna Norma de contabilidad NIIF, a menos que en oportunidad de adoptarse, se admita específicamente.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

### **Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificación a las NIIF 9 y NIIF 7)**

En mayo de 2024, el IASB emitió la Modificación a la clasificación de instrumentos financieros, que modifica las NIIF 9 y NIIF 7.

Los requerimientos estarán vigentes para ejercicios anuales que comiencen el 1 de enero de 2026, y se relacionan con:

- la cancelación de deudas usando sistemas de pagos electrónicos; y
- evaluación de las características de los flujos de fondos contractuales de los activos financieros, incluyendo aquellas cláusulas ligadas con sustentabilidad.

La entidad se encuentra evaluando el impacto de estas modificaciones.

### **NIIF 18: Presentación e información a revelar en los estados financieros**

El 9 de abril de 2024 el IASB emitió la NIIF 18 “Presentación e información a revelar en los estados financieros” con entrada en vigencia el 1 de enero de 2027, permitiendo su adopción anticipada. La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y modifica la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”, introduciendo los siguientes requerimientos:

- los ingresos y gastos se clasifican en cinco categorías en el estado de resultados, operativos, de inversión, de financiación, operaciones discontinuadas e impuesto a las ganancias. Asimismo, se presenta el subtotal de Resultado operativo (considerando su nueva definición).
- Se presentan las Medidas de rendimiento definidas por la dirección (MPMs por sus siglas en inglés) en una única nota en los estados financieros.
- Se provee una guía mejorada sobre cómo agrupar información en los estados financieros.

Asimismo, cuando se presenta el estado de flujos de efectivo preparado por el método indirecto, el punto de partida es el subtotal de Resultado operativo.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el BCRA no ha emitido lineamientos sobre la aplicación de la NIIF 18.

### **Otras normas de contabilidad NIIF o sus modificaciones**

Los siguientes son otras nuevas normas de contabilidad NIIF o modificaciones de existentes, que la entidad considera que le serán aplicables o no tendrán impacto significativo en sus estados financieros:

<b>Nueva norma o modificación</b>	<b>Vigente a partir del</b>
Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF—Volumen 11	1 de enero de 2026
Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza (Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7)	1 de enero de 2026
NIIF 19 – Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar	1 de enero de 2027

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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**

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.

##### **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:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

- 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 septiembre 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.

## 5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

	30/09/2025	31/12/2024
Efectivo	34.452.439	40.312.737
Entidades financieras y corresponsales	619.587.456	299.862.766
Otros	12	4.338
<b>Total de Efectivo</b>	<b>654.039.907</b>	<b>340.179.841</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 presenta la conciliación de las actividades de financiación al 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	Saldo al 31/12/2024	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/09/2025
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	100.958.750	92.065.652	(41.154.491)	18.585.528	170.455.439
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	3.281.584	5.195.014.300	(5.173.362.542)	5.967.827	30.901.169
<b>Total</b>	<b>104.240.334</b>	<b>5.287.079.952</b>	<b>(5.214.517.033)</b>	<b>24.553.355</b>	<b>201.356.608</b>

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

	Saldo al 31/12/2023	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/09/2024
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	101.778.689	20.225.493	(54.634.821)	(25.754.035)	41.615.326
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	7.311.196	7.941.510	(17.965.459)	6.683.446	3.970.693
<b>Total</b>	<b>109.089.885</b>	<b>28.167.003</b>	<b>(72.600.280)</b>	<b>(19.070.589)</b>	<b>45.586.019</b>

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

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

	30/09/2025	31/12/2024
Del país	<b>519.400.413</b>	<b>1.467.575.200</b>
Títulos públicos	456.761.019	1.388.661.441
Notas BCRA	3	192.897
Títulos Privados	62.639.391	78.720.862
<b>Total títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>519.400.413</b>	<b>1.467.575.200</b>

## 7. INSTRUMENTOS DERIVADOS

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

	30/09/2025	31/12/2024
Opciones de compra tomadas	360.460	163.862
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	664.494	6.263
<b>Total activo</b>	<b>1.024.954</b>	<b>170.125</b>
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	(2.525.893)	(48.806)
<b>Total pasivo</b>	<b>(2.525.893)</b>	<b>(48.806)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

## 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 8.1. Operaciones de pase y cauciones

	30/09/2025	31/12/2024
<b>Pases activos y cauciones</b>	<b>16.411.771</b>	<b>18.594.583</b>
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	16.411.771	18.594.583
<b>Pases pasivos y cauciones</b>	<b>(672.573.130)</b>	<b>(189.158.051)</b>
Acreedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	(35.702.096)	(189.155.123)
Acreedores por operaciones de caución bursátil tomadoras	(636.871.034)	(2.928)

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

	30/09/2025	31/12/2024
<b>Pases activos</b>	<b>17.775.045</b>	<b>21.309.741</b>
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	17.775.045	21.309.741
<b>Pases pasivos</b>	<b>49.487.974</b>	<b>216.652.803</b>
Acreedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	49.487.974	216.652.803

### 8.2. Valor razonable de instrumentos financieros

#### Jerarquía de valor razonables de instrumentos financieros medidos a valor razonable

La jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos medidos a valor razonable ("VR") al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

<b>Cartera de instrumentos al 30/09/2025</b>	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
<b>Activos</b>	<b>567.426.776</b>	<b>497.687.402</b>	<b>69.739.374</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	519.400.413	451.123.662	68.276.751	-
Instrumentos derivados	1.024.954	1.024.954	-	-
Otros activos financieros	10.857.361	10.857.361	-	-
Activos financieros entregados en garantía	23.547.765	23.547.765	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	12.596.283	11.133.660	1.462.623	-
<b>Pasivos</b>	<b>(24.876.570)</b>	<b>(23.357.575)</b>	<b>(1.518.995)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(22.350.677)	(22.350.677)	-	-
Instrumentos Derivados	(2.525.893)	(1.006.898)	(1.518.995)	-

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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>1.720.503.114</b>	<b>1.511.217.522</b>	<b>209.285.592</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	1.467.575.200	1.260.136.937	207.438.263	-
Instrumentos derivados	170.125	-	170.125	-
Otros activos financieros	6.950.126	6.950.126	-	-
Activos financieros entregados en garantía	225.936.206	225.936.206	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	19.871.457	18.194.253	1.677.204	-
<b>Pasivos</b>	<b>(34.581.270)</b>	<b>(34.532.464)</b>	<b>(48.806)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(34.532.464)	(34.532.464)	-	-
Instrumentos Derivados	(48.806)	-	(48.806)	-

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>30/09/2025</b>
LT MUN. DE CORDOBA S.52 VTO. 28/11/25 \$ CG	2.794.941
TD MUN. CORDOBA 2025 S.1 \$ VTO. 26/03/27	2.771.535
VD FF MERCADO CREDITO 28 \$ CG VTO.15/11/25	26.536
VD FF MERCADO CREDITO 32\$ CG VTO. 15/01/26	31.490
ON CIA G COMB 28 U\$S VTO. 07/09/26 CG	94
ON LUZ DE TRES PICOS 4 U\$S VTO. 29/09/26 CGC	651.349
ON CT BARRAGAN CL9 VTO. 03/04/26 U\$S CG	15.790
ON CIA GEN.COMB. CL.36 VTO. 10/10/27 U\$S CG	11.032.051

Estas tenencias se encontraban incluidas en el Nivel 1 al 31 de diciembre de 2024. Al 30 de septiembre 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 26 de noviembre de 2025  
**KPMG**  
**Reg. de Asoc. Prof.**  
**CPCECABA T° 2 F° 6**

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

	<b>30/09/2025</b>
LT MUN. DE CORDOBA S.51 VTO. 14/11/25 \$ CG	1.872.500
VALOR NEGOCIABLE PBI ARS (LEY ARG)	4
BONO TESORO NACIONAL VTO. 15/12/25 \$ CG	8.609.422
ON CAPEX CL.3 U\$S VTO. 27/02/2026 C.G.	154.782
ON ALBANESI ENERG. CL.17 VTO. 28/08/28 U\$S C	9.495
ON GMCTR CL.37 VTO. 28/8/28 U\$S CG	1.882.326
ON TELECOM CL.20 VTO. 06/06/26 U\$S CG	2.515.260
ON CAPEX CL.7 U\$S VTO. 07/09/27 C.G.	2.371.040
ON VISTA ENERGY 18 VTO. 03/03/27 U\$S CG	4.789
GRUPO FINANCIERO GALICIA S.A.	569.742

Al 30 de septiembre 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	31.079
Bono Rep. Arg. Vto. 23/05/27	2.148.613

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

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

<b>Cartera de instrumentos al 30/09/2025</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	654.039.907	(*)	-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	16.411.771	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	47.343.694	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	1.326.339.331	1.290.702.877	11.175.616	109.353.741	1.170.173.520
Otros títulos de deuda	597.691.712	501.976.823	123.701.167	378.275.656	-
Activos financieros entregados en garantía	678.180.614	632.488.000	632.488.000	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(2.423.011.416)	(2.341.156.498)	-	(2.341.156.498)	-
Operaciones de pase y cauciones	(672.573.130)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(135.090.468)	(135.775.290)	-	(135.775.290)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(30.901.169)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(170.455.439)	(171.492.025)	-	(171.492.025)	-

(\*) 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 26 de noviembre 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	340.179.841	(*)	-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	18.594.583	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	62.862.265	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	838.837.151	835.862.535	6.239.506	69.789.924	759.833.105
Otros títulos de deuda	269.204.246	275.264.530	10.858.034	264.406.496	-
Activos financieros entregados en garantía	49.478.545	49.418.690	49.418.690	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(2.145.368.477)	(2.001.478.382)	-	(2.001.478.382)	-
Operaciones de pase y cauciones	(189.158.051)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(194.107.535)	(194.777.335)	-	(194.777.335)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(3.281.584)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(100.958.750)	(101.113.686)	-	(101.113.686)	-

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

### 8.3. Previsión para pérdidas crediticias esperadas

#### Máxima exposición al riesgo de crédito

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

Cartera Consumo – Total activa	30/09/2025				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b><u>Días de morosidad Hipotecarios</u></b>					<b>215.079.420</b>
0	186.941.899	6.291.268	-	-	193.233.167
1 - 30	12.657.779	454.312	-	-	13.112.091
31 - 90	-	2.346.522	-	-	2.346.522
91 +	-	1.512.565	-	-	1.512.565
Default	-	-	4.875.075	-	4.875.075
<b>Personales</b>					<b>153.356.407</b>
0	97.797.069	1.239.134	-	4.329.903	103.366.106
1 - 30	15.199.034	3.973.480	-	1.270.048	20.442.562
31 - 90	-	11.533.577	-	809.468	12.343.045
Default	-	-	17.204.694	-	17.204.694
<b>Tarjetas de crédito</b>					<b>312.999.909</b>
0	262.742.810	1.586.006	-	-	264.328.816
1 - 30	9.617.351	5.620.130	-	-	15.237.481
31 - 90	-	12.447.599	-	-	12.447.599
Default	-	-	20.986.013	-	20.986.013
<b>Otros</b>					<b>816.603.708</b>
0	804.440.154	10.816.066	-	-	815.256.220
1 - 30	860.437	59.323	-	-	919.760
31 - 90	-	152.857	-	-	152.857
91 +	-	-	179.393	-	179.393
Default	-	-	95.478	-	95.478
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>1.390.256.533</b>	<b>58.032.839</b>	<b>43.340.653</b>	<b>6.409.419</b>	<b>1.498.039.444</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(14.110.126)	(10.388.513)	(26.273.704)	(1.692.090)	(52.464.433)
<b>Instrumentos financieros netos</b>	<b>1.376.146.407</b>	<b>47.644.326</b>	<b>17.066.949</b>	<b>4.717.329</b>	<b>1.445.575.011</b>

Cartera Corporativa (*) – Total activa	30/09/2025				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b><u>Días de morosidad</u></b>					
0	599.894.146	20.190.965	5.707.769	-	625.792.880
91 +	-	-	2.757.497	-	2.757.497
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>599.894.146</b>	<b>20.190.965</b>	<b>8.465.266</b>	-	<b>628.550.377</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(4.803.275)	(433.116)	(3.068.621)	-	(8.305.012)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>595.090.871</b>	<b>19.757.849</b>	<b>5.396.645</b>	-	<b>620.245.365</b>

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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



Cartera Pyme – Total activa	30/09/2025				
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	151.458.983	4.305.986	1.222.704	-	156.987.673
1 - 30	343.695	84.354	58.244	-	486.293
31 - 90	25.358	81.735	6.408	-	113.501
91 +	363	252	15.431	-	16.046
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>151.828.399</b>	<b>4.472.327</b>	<b>1.302.787</b>	-	<b>157.603.513</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(692.965)	(195.482)	(809.657)	-	(1.698.104)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>151.135.434</b>	<b>4.276.845</b>	<b>493.130</b>	-	<b>155.905.409</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 septiembre de 2025 ascienden a 4.327.370. 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.

	30/09/2025
<b>Saldo inicial (Nota 27)</b>	<b>79.175.652</b>
Altas por desactivaciones del período	4.327.370
Bajas por cobros	(5.349.570)
Baja por incorporación al activo	(67.078)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	5.343.374
<b>Saldo final (Nota 27)</b>	<b>83.429.748</b>

## 9. PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES

A partir del 1 de enero de 2020, el Banco comenzó a aplicar las disposiciones en materia de deterioro de activos financieros, contenidas en el punto 5.5 de la NIIF 9, con la excepción de los instrumentos de deuda del Sector Público no Financiero, los cuales fueron excluidos transitoriamente del alcance de dichas disposiciones.

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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

Los saldos de préstamos y otras financiaciones corresponden a:

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>680.178</b>	<b>2.715</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>119.939.767</b>	<b>51.744.217</b>
Interfinancieros - call otorgados	4.026.219	1.036.511
Otras financiaciones a entidades financieras locales	75.704.854	50.474.525
Otros préstamos	40.432.975	238.685
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(224.281)	(5.504)
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>1.205.719.386</b>	<b>787.090.219</b>
Adelantos	43.031.152	29.539.733
Documentos	22.482.482	25.219.913
Hipotecarios	215.080.093	161.854.665
Prendarios	3.095.886	3.412.165
Personales	153.356.407	80.119.134
Tarjetas de crédito	312.999.909	232.797.627
Arrendamientos financieros	3.202.613	1.437.091
Préstamos al personal	25.239.402	14.617.470
Cobros no aplicados	(27.932)	(38.964)
Otros préstamos a empresas	294.049.177	154.650.617
Otros	19.433.797	18.718.078
Préstamos de títulos públicos	168.171.311	83.274.737
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(54.394.911)	(18.512.047)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)</b>	<b>1.326.339.331</b>	<b>838.837.151</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

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Medidos a costo amortizado		
Títulos Públicos (Anexos B y C)	572.659.019	241.308.731
Obligaciones negociables	21.175.837	22.733.321
Títulos de deuda de fideicomisos financieros	4.793.998	5.540.131
Otros	2.320.552	1.837.633
Previsiones por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(3.257.694)	(2.215.570)
<b>Total otros títulos de deuda (Anexos B y C)</b>	<b>597.691.712</b>	<b>269.204.246</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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

	30/09/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	10.857.361	6.950.126
Participaciones originadas en aportes realizados en SGR (*)	1.700.000	-
Deudores por operaciones a liquidar	34.016.303	46.561.141
Deudores varios		
Fondos a compensar	125.640	1.590.518
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(633.472)	(773.189)
Gastos a recuperar leasing	222.636	596.007
Premios a cobrar	7.312.407	6.966.915
Otros	4.600.180	7.920.873
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>58.201.055</b>	<b>69.812.391</b>

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

### 11.2. Otros pasivos financieros

	30/09/2025	31/12/2024
Consumos tarjetas de crédito	79.385.464	86.755.376
Acreedores por operaciones a liquidar	41.192.506	81.038.900
Títulos de deuda asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja	2.407.425	13.736.404
Arrendamientos financieros (Nota 12.1)	2.797.757	3.096.122
Obligaciones sujetas a efectivo mínimo	2.033.192	689.163
Otros	7.274.124	8.791.570
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>135.090.468</b>	<b>194.107.535</b>

## TRANSFERENCIA DE ACTIVOS FINANCIEROS

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

A continuación, se detallan las transferencias de activos financieros a fideicomisos financieros al 30 de septiembre de 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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 septiembre de 2025 fueron los siguientes:

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Traspasos	Reversión de deterioro (1)	Depreciación			Valor residual	
						Acumulada al inicio del ejercicio	Bajas	Del período	Al 30/09/25	Al 31/12/24
- Inmuebles	109.285.993	-	-	-	1.762.270	(16.713.328)	-	(1.567.810)	92.767.125	92.572.665
- Mobiliario e Instalaciones	25.801.832	559.143	(50)	1.401	-	(23.358.640)	50	(569.731)	2.434.005	2.443.192
- Máquinas y equipos	119.763.992	2.666.488	(1.231.191)	(1.401)	-	(115.331.075)	1.213.239	(2.036.918)	5.043.134	4.432.917
- Vehículos	55.849	44.533	-	-	-	(55.849)	-	(2.268)	42.265	-
- Diversos	3.885.239	24.309	(321)	-	-	(3.599.379)	321	(76.120)	234.049	285.860
- Derecho de uso de muebles arrendados	2.309.125	-	-	-	-	(2.309.125)	-	-	-	-
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	19.626.039	1.000.608	(11.724.625)	-	-	(16.350.336)	11.396.366	(1.336.440)	2.611.612	3.275.703
<b>Total propiedad y equipo</b>	<b>280.728.069</b>	<b>4.295.081</b>	<b>(12.956.187)</b>	<b>-</b>	<b>1.762.270</b>	<b>(177.717.732)</b>	<b>12.609.976</b>	<b>(5.589.287)</b>	<b>103.132.190</b>	<b>103.010.337</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

### 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:*

Muebles	30/09/2025	31/12/2024
Valor de origen al inicio del ejercicio	2.309.125	2.309.125
Depreciación acumulada	(2.309.125)	(2.309.125)
	-	-

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

Inmuebles	30/09/2025	31/12/2024
Valor de origen al inicio del ejercicio	19.626.039	19.628.919
Altas del período/ejercicio	1.000.608	3.265.857
Bajas del período/ejercicio	(11.724.625)	(3.268.737)
Depreciación acumulada	(6.290.410)	(16.350.336)
	<b>2.611.612</b>	<b>3.275.703</b>

*Pasivo a pagar por arrendamientos:*

Inmuebles (Nota 11.2)	30/09/2025	31/12/2024
Hasta un año	1.301.975	1.649.065
Entre uno y cinco años	1.460.356	1.324.954
Más de cinco años	35.426	122.103
	<b>2.797.757</b>	<b>3.096.122</b>

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	30/09/2025	30/09/2024
Depreciación de derechos de uso	1.336.440	2.236.080
Intereses sobre pasivos por arrendamientos (Nota 23)	1.461.115	2.547.086
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	621.969	575.182

## 12.2. Activos intangibles

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

	30/09/2025
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>8.304.839</b>
Incrementos por desarrollo	2.187.230
Cargo por amortización (1)	(1.152.257)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>9.339.812</b>
Costo	65.816.470
Amortización acumulada	(56.476.658)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>9.339.812</b>

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

## 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 26 de noviembre 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:

Otros activos no financieros	30/09/2025	31/12/2024
Propiedades de inversión	16.122.263	15.578.296
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	3.348.592	3.214.285
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos (Nota 28)	2.505.422	2.313.205
Otros anticipos	4.305.376	2.361.463
Otros bienes diversos	708.742	732.744
<b>Total Otros activos no financieros</b>	<b>26.990.395</b>	<b>24.199.993</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 1.001 y 1.621	Entre 1.247 y 1.714	Entre 1.759 y 3.567
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 26 de noviembre 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 septiembre de 2025 fueron los siguientes:

	<b>30/09/2025</b>
	<b>Inmuebles alquilados</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	15.578.296
Ganancia neta por medición a valor razonable (Nota 23)	543.967
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>16.122.263</b>

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

	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>
Ingresos derivados de rentas	136.910	129.362
Gastos directos de operación de propiedades	(9.907)	(6.311)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2025 y 2024 asciende a una ganancia de 127.003 y 123.051, respectivamente, y se reconocen en los rubros "Otros ingresos operativos", "Gastos de administración" y "Otros gastos operativos" en el estado de resultados.

#### 12.4. Otros pasivos no financieros

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Acreedores varios	16.092.964	19.898.953
Remuneraciones y cargas sociales por pagar	17.018.275	38.668.867
Otros impuestos a pagar	9.855.544	7.238.250
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar (Nota 28)	5.186.855	11.213.490
Retenciones y percepciones a pagar	7.805.310	8.888.039
Beneficios al personal a pagar	1.551.881	4.419.743
Programa de fidelización de clientes	1.134.767	695.421
Beneficios por terminación a pagar	8.871.872	27.326.654
Dividendos a pagar (Nota 3.5)	45.371.444	-
<b>Total otros pasivos no financieros</b>	<b>112.888.912</b>	<b>118.349.417</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>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en pesos	16.300.710	21.442.700
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en moneda extranjera	6.049.967	13.089.764
<b>Total pasivos valuados a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>22.350.677</b>	<b>34.532.464</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 período de nueve meses 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 septiembre 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:

	30/09/2025			31/12/2024		
	BH	BHNI	BACS	BH	BHNI	BACS
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	156	-	-	402.369	-	-
Provisión impuesto a las ganancias	-	(7.225.364)	-	(76.340.612)	(3.702.372)	-
Anticipos por impuesto a las ganancias	18.323.644	-	-	1.704.390	-	-
<b>Activo / (Pasivo) por impuesto a las ganancias corriente</b>	<b>18.323.800</b>	<b>(7.225.364)</b>	<b>-</b>	<b>(74.233.853)</b>	<b>(3.702.372)</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:

	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto a las ganancias - método diferido - Beneficio/(Cargo)	24.435.181	(24.657.855)
Impuesto a las ganancias corriente	(4.724.889)	(17.704.138)
Exceso Provisión impuesto a las ganancias ejercicio anterior (*)	20.559.928	-
<b>Total beneficio / (cargo) por impuesto a las ganancias</b>	<b>40.270.220</b>	<b>(42.361.993)</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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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



**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:

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Activo por impuesto a las ganancias diferido	3.102.962	1.356.361
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	(4.104.255)	(26.792.835)

**Pasivo por impuesto a las ganancias diferido**

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

<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>Beneficio imputado en resultados</b>	<b>Saldo al 30/09/2025</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	6.785.773	11.216.105	18.001.878
Propiedad y equipo, Propiedades de inversión	(40.858.833)	(688.363)	(41.547.196)
Valuación moneda extranjera	(264.472)	(947.161)	(1.211.633)
Provisiones	14.032.559	(8.682.247)	5.350.312
Valuación instrumentos financieros	6.450.344	(21.879.584)	(15.429.240)
Inversiones en negocios conjuntos	(12.778.026)	(1.662.655)	(14.440.681)
Ajuste por inflación impositivo	271.455	(202.508)	68.947
Quebrantos impositivos	1.106.993	47.106.635	48.213.628
Otros	(182.267)	174.959	(7.308)
<b>Total del pasivo neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>(25.436.474)</b>	<b>24.435.181</b>	<b>(1.001.293)</b>

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

<b>Ejercicio de generación</b>	<b>Saldo al 30/09/2025</b>	<b>Ejercicio de prescripción</b>
2022	73.067	2027
2024	856.860	2029
2025	47.283.701	2030
<b>Total</b>	<b>48.213.628</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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

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.

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 septiembre 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 septiembre de 2025 la tasa aplicable al Banco para la medición del impuesto corriente es del 35% (35% al 31 de diciembre de 2024), 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>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales	30.888.972	3.274.183
Otros	12.197	7.401
<b>Total</b>	<b>30.901.169</b>	<b>3.281.584</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

## 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	30/09/2025	31/12/2024
<b>Banco Hipotecario S.A. (1)</b>						
Clase IV	US\$78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	22.346.359	19.945.823
Clase VIII	\$45.347.500	20/12/24	20/12/25	Tamar + 2,75%	34.192.012	55.579.402
Clase IX	\$50.000.000	21/02/25	21/02/26	Tamar + 2,75%	51.199.907	-
Clase X	US\$30.782	22/08/25	22/08/26	7%	41.747.277	-
<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%	20.969.884	25.433.525
<b>TOTAL</b>					<b>170.455.439</b>	<b>100.958.750</b>

- (1) La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 28 de enero de 2019, aprobó la creación de un nuevo Programa de Emisor Frecuente N° 5 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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

- 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 septiembre de 2025 deban erogarse en los próximos 12 meses.

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

Provisiones	SalDOS al 31/12/2024	Aumentos (1)	Disminuciones		Resultado Monetario generado por provisiones	SalDOS al 30/09/2025
			Desafec- taciones	Aplica- ciones		
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas (2)	1.957.176	3.622.180	(1.356.316)	-	(352.489)	3.870.551
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre acuerdos en cuenta corriente no utilizados (2)	78.840	125.704	(131.096)	-	(14.199)	59.249
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre garantías otorgadas (2)	3.409	31.856	(8.385)	-	(614)	26.266
Provisiones para juicios y otros reclamos	5.027.230	1.347.108	-	(3.710.783)	(905.409)	1.758.146
Provisiones para Impuestos	4.830.929	-	-	(1.464.411)	(870.055)	2.496.463
Provisiones para otras contingencias	385.405	-	-	(130.453)	(69.412)	185.540
Provisiones por compromisos eventuales (2)	-	1.125	-	-	-	1.125
<b>Total</b>	<b>12.282.989</b>	<b>5.127.973</b>	<b>(1.495.797)</b>	<b>(5.305.647)</b>	<b>(2.212.178)</b>	<b>8.397.340</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:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

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

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

#### *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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

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

## 19. INGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Ingresos por intereses y ajustes	Periodo de tres meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	1.720.320	52.164	2.468.642	858.006
Intereses por préstamos al sector financiero	4.220.280	166.757	7.445.186	334.970
Intereses por adelantos	5.293.448	2.094.661	12.292.052	8.661.514
Intereses por documentos	11.323.977	6.039.148	24.843.103	18.965.283
Intereses por préstamos hipotecarios	4.278.518	2.285.626	10.929.995	6.286.182
Intereses por préstamos personales	22.820.565	6.288.194	60.787.567	14.123.481
Intereses por préstamos prendarios	280.677	5.346	818.885	9.851
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	24.913.733	12.678.775	63.627.275	40.451.702
Intereses por arrendamientos financieros	323.261	117.098	812.567	773.077
Intereses por otros préstamos	13.129.154	4.251.923	32.844.753	14.541.397
Intereses por títulos públicos y privados	95.762.828	(59.457.827)	227.217.237	19.809.526
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	17.330.986	118.870.123	51.090.724	205.992.061
Intereses por pases activos	2.695.940	12.136.154	4.238.867	810.036.213
Otros	433.308	-	438.060	-
<b>Total</b>	<b>204.526.995</b>	<b>105.528.142</b>	<b>499.854.913</b>	<b>1.140.843.263</b>

Ingresos por comisiones	Periodo de tres meses finalizado el		Periodo de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Comisiones por tarjetas	8.133.528	7.408.044	24.475.340	24.042.149
Comisiones vinculadas con obligaciones	8.764.717	6.059.048	23.475.799	17.460.195
Comisiones vinculadas con créditos	17.518	81.608	162.768	296.835
Otras comisiones	973.744	1.671.309	3.550.310	3.764.865
<b>Total</b>	<b>17.889.507</b>	<b>15.220.009</b>	<b>51.664.217</b>	<b>45.564.044</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**

Socia

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

## 20. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Egresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(61.411.487)	(92.571.664)	(189.803.479)	(585.469.531)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(133.434)	(65.275)	(318.621)	(207.115)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(95.191.655)	(80.201.377)	(211.081.545)	(400.737.288)
Intereses por préstamos interfinancieros	(2.350.022)	72.539	(7.571.639)	(43.390)
Intereses por obligaciones negociables y títulos de deuda	(11.601.433)	(2.941.064)	(29.050.185)	(14.077.639)
Intereses por pasivos pasivos y cauciones	(36.476.427)	(170.980)	(53.287.844)	(588.352)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(224.184)	(2.382.905)	(1.239.628)	(18.191.976)
<b>Total</b>	<b>(207.388.642)</b>	<b>(178.260.726)</b>	<b>(492.352.941)</b>	<b>(1.019.315.291)</b>

Egresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Comisiones relacionadas con préstamos	(380.683)	(995.657)	(1.339.694)	(2.187.673)
Comisiones por colocación de títulos	(490.090)	(581.322)	(1.879.779)	(1.385.946)
Otros	(302.468)	(136.614)	(695.488)	(426.346)
<b>Total</b>	<b>(1.173.241)</b>	<b>(1.713.593)</b>	<b>(3.914.961)</b>	<b>(3.999.965)</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 nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Resultado por títulos públicos	61.426.483	193.214.031	195.096.266	453.719.771
Resultados por fideicomisos financieros	271.180	1.733.477	296.299	2.503.933
Resultado por otros títulos privados	6.011.256	15.729.232	14.805.981	36.585.960
Resultado por instrumentos derivados	(104.316)	1.901.993	163.026	2.043.002
<b>Total</b>	<b>67.604.603</b>	<b>212.578.733</b>	<b>210.361.572</b>	<b>494.852.666</b>

## 22. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

Originado en:	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Operaciones netas en dólares	(7.655.684)	(1.354.349)	(14.481.808)	(8.523.142)
Instrumentos derivados	426.467	(1.574.690)	(1.603.159)	(5.350.552)
Operaciones netas en euros	65.580	(45.791)	340.488	62.603
<b>Diferencia de cotización de moneda extranjera</b>	<b>(7.163.637)</b>	<b>(2.974.830)</b>	<b>(15.744.479)</b>	<b>(13.811.091)</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Servicios relacionados con préstamos	3.853.463	3.383.448	11.377.813	9.797.301
Primas e ingresos de la actividad aseguradora	15.241.472	14.472.671	45.987.489	40.842.780
Comisiones por operaciones pasivas	955.575	1.113.072	3.134.433	2.893.365
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	2.506.504	2.667.039	7.222.323	7.821.652
Intereses punitivos	2.120.821	250.655	3.164.480	785.867
Créditos recuperados	979.326	199.270	2.258.203	660.760
Previsiones desafectadas	6.496.552	2.761.043	8.800.345	4.356.490
Alquileres	426.539	250.449	985.767	1.008.599
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión (1)	412.972	-	543.967	-
Utilidades por venta de propiedad, planta y equipo, y otros activos no financieros	-	906.722	-	906.722
Reversión del deterioro de propiedad y equipo (2)	199.804	-	1.762.270	-
Ajustes e intereses por créditos diversos	868.390	487.540	2.385.910	1.515.650
Otros ingresos	4.903	(234.362)	118.314	1.039.563
<b>Total</b>	<b>34.066.321</b>	<b>26.257.547</b>	<b>87.741.314</b>	<b>71.628.749</b>

(1) Nota 12.3

(2) Nota 12.1

Otros gastos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto a los ingresos brutos	(11.441.851)	(9.094.222)	(30.657.250)	(64.380.454)
Servicios relacionados con préstamos	(4.695.930)	(4.368.757)	(12.749.907)	(11.869.193)
Servicios relacionados con depósitos	(1.574.076)	(2.754.447)	(6.117.009)	(7.095.230)
Servicios relacionados con tarjetas de crédito	(5.683.173)	(4.243.554)	(17.625.511)	(14.223.065)
Otros impuestos	(1.980.026)	(1.564.137)	(5.449.421)	(4.567.342)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(770.124)	(843.672)	(2.918.793)	(2.390.596)
Bonificaciones de préstamos	(515.302)	(273.222)	(1.127.214)	(765.993)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos (Nota 31.1)	(1.088.666)	(1.067.869)	(3.066.849)	(3.051.107)
Intereses por arrendamientos financieros (Nota 12.1)	(480.924)	(898.404)	(1.461.115)	(2.547.086)
Cargo por otras provisiones (1)	(2.623.875)	(9.866.697)	(7.418.466)	(20.947.213)
Donaciones	(747.148)	(300.866)	(1.591.540)	(903.315)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión	-	(614.112)	-	(1.022.402)
Pérdida por venta o desvalorización de propiedades de inversión y otros activos no financieros	700.710	-	(2.279.853)	-
Otros egresos	(5.429.574)	(1.026.117)	(10.092.052)	(5.917.144)
<b>Total</b>	<b>(36.329.959)</b>	<b>(36.916.076)</b>	<b>(102.554.980)</b>	<b>(139.680.140)</b>

(1) Al 30 de septiembre de 2025 incluye 5.412.386 de cargo por otras provisiones y 2.006.080 de cargo por beneficios

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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



por terminación a pagar. Al 30 de septiembre de 2024 incluye 11.533.406 de cargo por otras provisiones y 9.413.807 de cargo por beneficios por terminación a pagar.

## 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 nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Honorarios y retribuciones por servicios	(6.112.899)	(5.603.167)	(17.557.967)	(16.072.723)
Honorarios a directores y síndicos	(2.111.817)	(2.380.881)	(6.033.433)	(6.953.590)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(1.159.574)	(1.306.424)	(2.831.053)	(3.216.049)
Impuestos y tasas	(2.753.832)	(2.548.279)	(7.497.817)	(7.324.819)
Mantenimiento y reparaciones	(1.483.986)	(1.561.163)	(4.183.703)	(4.418.441)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(1.454.012)	(1.308.781)	(3.906.515)	(3.948.125)
Seguros	(446.406)	(554.686)	(1.262.397)	(1.646.036)
Gastos de representación y movilidad	(457.626)	(387.573)	(1.253.525)	(1.130.618)
Útiles de oficina	(31.702)	(43.213)	(129.500)	(245.865)
Alquileres	(144.820)	(174.503)	(361.129)	(575.182)
Servicios de seguridad	(1.255.887)	(1.434.375)	(3.793.400)	(3.677.685)
Traslado de valores	(319.785)	(487.998)	(1.315.149)	(1.403.064)
Diversos	(351.116)	(480.369)	(1.242.933)	(1.332.544)
<b>Total</b>	<b>(18.083.462)</b>	<b>(18.271.412)</b>	<b>(51.368.521)</b>	<b>(51.944.741)</b>

## 25. BENEFICIOS AL PERSONAL

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

Beneficios al personal	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(25.956.732)	(28.739.829)	(76.912.241)	(92.855.548)
Indemnizaciones y gratificaciones	(6.096.003)	(14.410.532)	(8.982.669)	(40.235.657)
Gastos de personal	(3.062.102)	(2.211.626)	(8.490.963)	(6.375.914)
<b>Total</b>	<b>(35.114.837)</b>	<b>(45.361.987)</b>	<b>(94.385.873)</b>	<b>(139.467.119)</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:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta la información por segmentos pertinente:

	30/09/2025							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	1.772.380.325	709.139.762	715.112.680	390.636.762	257.103.308	374.644.341	(97.430.124)	4.121.587.054
Total pasivos	(1.307.101.674)	(721.093.709)	(653.278.196)	(585.669.321)	(225.563.085)	(118.007.624)	21.189.546	(3.589.524.063)

	31/12/2024							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	2.247.556.910	532.084.733	80.582.413	228.828.789	224.704.230	284.454.666	(86.136.524)	3.512.075.217
Total pasivos	(1.373.034.773)	(639.623.198)	(17.847.404)	(492.117.631)	(192.293.678)	(203.064.482)	15.164.033	(2.902.817.133)

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

	30/09/2025							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	(126.706.166)	141.365.385	(25.834.136)	18.627.470	867.580	(2.045.359)	1.227.198	7.501.972
Resultado neto por comisiones	(2.271.124)	49.652.251	(5.952.245)	6.290.792	29.582	-	-	47.749.256
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	119.900.368	30.109.759	29.342.814	17.557.370	13.938.298	-	(487.037)	210.361.572
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	-	-	36.278	-	-	-	-	36.278
Diferencia de cotización de moneda extranjera	(15.474.979)	-	1.046.271	-	319.593	-	(1.635.364)	(15.744.479)
Otros ingresos operativos	96.745	23.842.600	45.987.489	6.325.969	9.877.474	2.480.939	(869.902)	87.741.314
Cargo por incobrabilidad	-	(33.537.521)	-	(11.008.227)	(1.383.142)	-	-	(45.928.890)
Total ingreso operativo neto	(24.455.156)	211.432.474	44.626.471	37.793.374	23.649.385	435.580	(1.765.105)	291.717.023
Otros gastos operativos	(13.842.872)	(59.079.675)	(9.683.398)	(3.733.054)	(6.999.531)	(9.270.209)	53.759	(102.554.980)
Resultado por Segmento	(38.298.028)	152.352.799	34.943.073	34.060.320	16.649.854	(8.834.629)	(1.711.346)	189.162.043
Beneficios al personal	-	-	-	-	-	-	-	(94.385.873)
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	-	(51.368.521)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	-	-	-	-	-	-	-	(6.879.229)
Resultado por la posición monetaria neta	-	-	-	-	-	-	-	(75.056.321)
Impuesto a las ganancias – beneficio	-	-	-	-	-	-	-	40.270.220
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras – pérdida	-	-	-	-	-	-	-	2.579.692
Resultado neto ganancia								4.322.011

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

	30/09/2024							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	53.499.471	52.584.690	4.382.682	(4.529.428)	20.396.751	(3.932.505)	(873.689)	121.527.972
Resultado neto por comisiones	(1.715.798)	44.434.996	(5.444.687)	4.289.597	(29)	-	-	41.564.079
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	416.813.405	21.520.033	19.187.484	13.835.360	22.568.403	-	927.981	494.852.666
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	-	-	(148.786)	-	-	-	-	(148.786)
Diferencia de cotización de moneda extranjera	(10.977.713)	-	2.355.460	-	261.020	-	(5.449.858)	(13.811.091)
Otros ingresos operativos	5.313.050	15.211.729	40.373.160	71.571	9.637.704	1.581.786	(560.251)	71.628.749
Cargo por incobrabilidad	-	(7.817.717)	-	(1.498.318)	(164.688)	-	-	(9.480.723)
Total ingreso operativo neto	462.932.415	125.933.731	60.705.313	12.168.782	52.699.161	(2.350.719)	(5.955.817)	706.132.866
Otros gastos operativos	(44.897.370)	(43.562.539)	(7.670.054)	(3.758.159)	(12.224.931)	(27.598.679)	31.592	(139.680.140)
Resultado por Segmento	418.035.045	82.371.192	53.035.259	8.410.623	40.474.230	(29.949.398)	(5.924.225)	566.452.726
Beneficios al personal	-	-	-	-	-	-	-	(139.467.119)
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	-	(51.944.741)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	-	-	-	-	-	-	-	(7.569.547)
Resultado por la posición monetaria neta	-	-	-	-	-	-	-	(262.771.997)
Impuesto a las ganancias - cargo	-	-	-	-	-	-	-	(42.361.993)
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras - ganancia	-	-	-	-	-	-	-	(1.189.889)
Resultado neto ganancia								61.147.440

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 26 de noviembre 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

Partidas fuera de balance	30/09/2025	31/12/2024
Garantías recibidas	691.107.674	457.330.329
Créditos clasificados irrecuperables (Nota 8.3)	83.429.748	79.175.652
Valores en custodia	1.407.806.662	1.424.853.747
Valores al cobro	11.597.335	16.226.974
Valores por debitar	2.199.130	2.969.538
Valores por acreditar	8.395.603	4.375.112
Créditos acordados	810.738.811	821.226.038
Garantías otorgadas	5.850.829	10.070.052

## 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	30/09/2025		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. (a)	D	43,38%	29,13%	43,52%	29,22%
ANSES	D	7,35%	4,94%	7,35%	4,94%
Acciones a entregar	D	1,92%	1,29%	2,05%	1,38%
The Bank of New York ADRs (b)	D	9,03%	6,06%	9,03%	6,06%
Otros	D	13,85%	9,29%	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 26 de noviembre 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 septiembre 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 26 de noviembre 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 septiembre 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)	263.154	106.429	297.258	240	18.331	-	-
<b>Total accionistas</b>	<b>263.154</b>	<b>106.429</b>	<b>297.258</b>	<b>240</b>	<b>18.331</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	-	-	2.505.422	5.186.855
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.505.422</b>	<b>5.186.855</b>
<b>Total</b>	<b>263.154</b>	<b>106.429</b>	<b>297.258</b>	<b>240</b>	<b>18.331</b>	<b>2.505.422</b>	<b>5.186.855</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	306.971	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>306.971</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	7.497.631	6.033.433
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>7.497.631</b>	<b>6.033.433</b>
<b>Total</b>	<b>306.971</b>	<b>7.497.631</b>	<b>6.033.433</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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)	247.380	90.967	572.378	1.626.747	107.540	-	-
<b>Total accionistas</b>	<b>247.380</b>	<b>90.967</b>	<b>572.378</b>	<b>1.626.747</b>	<b>107.540</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	-	-	2.313.205	11.213.490
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.313.205</b>	<b>11.213.490</b>
<b>Total</b>	<b>247.380</b>	<b>90.967</b>	<b>572.378</b>	<b>1.626.747</b>	<b>107.540</b>	<b>2.313.205</b>	<b>11.213.490</b>

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

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	164.553	-	-
<b>Total accionistas</b>	<b>164.553</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	11.689.928	6.953.590
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>11.689.928</b>	<b>6.953.590</b>
<b>Total</b>	<b>164.553</b>	<b>11.689.928</b>	<b>6.953.590</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
- Respaldo las operaciones del Banco para evitar cualquier situación que ponga en riesgo la operatoria del Banco.

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

A partir del mes de marzo de 2020 el BCRA estableció para las entidades financieras del Grupo "A" (a la cual pertenece el Banco), que a efectos de la determinación de la Responsabilidad Patrimonial Computable, el impacto que genere la diferencia positiva entre la nueva previsión contable computada según el punto 5.5. de la NIIF 9 y la previsión "regulatoria" calculada según las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" o la contable correspondiente al balance de saldos del 30 de noviembre de 2019 –la mayor de ambas– podrá computarse como capital ordinario de nivel uno.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	540.957.424	576.088.674
(Conceptos deducibles)	(84.446.829)	(34.558.813)
Capital Adicional de nivel uno	845.568	1.228.775
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	1.127.424	2.113.517
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>458.483.587</b>	<b>544.872.153</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Riesgo de crédito	125.660.465	80.168.252
Riesgo de mercado	22.567.235	43.078.049
Riesgo operacional	15.531.804	57.113.864
<b>Exigencia básica</b>	<b>163.759.504</b>	<b>180.360.165</b>
<b>Integración</b>	<b>458.483.587</b>	<b>544.872.153</b>
<b>Exceso</b>	<b>294.724.083</b>	<b>364.511.988</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 septiembre de 2025 y 2024, el cargo por Aporte al Fondo de Garantía de los Depósitos asciende a 3.066.849 y 3.051.107 respectivamente y se incluye en el rubro "Otros gastos operativos" a cada fecha (Nota 23).

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

### 31.2. Activos financieros entregados en garantía

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

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Banco Hipotecario</b>		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	26.587.471	30.104.620
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	7.885.000	3.351.780
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con A3 Mercados y BYMA	68.870.199	2.690.216
Efectivo y depósitos como garantía de operaciones con A3 Mercados	1.100	1.342
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	12.969.665	10.351.345
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	23.058	18.814
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.826	2.038
Títulos públicos afectados a pases y cauciones	49.487.974	216.652.803
	<b>165.826.293</b>	<b>263.172.958</b>
<b>BACS</b>		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	78.809	73.751
Títulos públicos y pesos como garantía de operaciones de A3 Mercados, MAV y BYMA	8.481.451	12.017.689
	<b>8.560.260</b>	<b>12.091.440</b>
<b>BHN Inversión</b>		
Títulos públicos afectados a pases y cauciones	527.341.826	-
	<b>527.341.826</b>	-
<b>Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV</b>		
Fondos de garantía	-	150.353
	-	<b>150.353</b>
<b>Total</b>	<b>701.728.379</b>	<b>275.414.751</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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

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 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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

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).

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.

Con fecha 25 de agosto de 2025 fue suscripto el Contrato de Mandato para la administración y disposición de los muebles e inmuebles existentes en el Fideicomiso, al cual alude el artículo 4° del Decreto N° 1018/2024 entre la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Economía como Mandante y Banco Hipotecario S.A. como Mandatario.

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

- Activo: 3.310.650.116
- Pasivo: 90.931.551
- Patrimonio Neto: 3.219.718.565

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 septiembre de 2025, la cartera activa del fideicomiso Administrativo y Financiero PRO.CRE.AR. está compuesta por 151.621 préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas familiares, únicas y permanentes, 77.208 préstamos personales y un préstamo mayorista. El monto desembolsado para la construcción a esa fecha asciende a 2.480.947.989, 36.900.193 y 29.867.577 respectivamente. Los fondos comprometidos a desembolsar ascienden a 7.596.004. 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 I (liquidado), Waynimóvil II (liquidado), Waynimóvil III (liquidado), Waynimóvil IV (liquidado), Waynimóvil V (liquidado), Waynimóvil VI (liquidado), Waynimóvil VII (liquidado), Waynimóvil VIII, Waynimóvil IX, Waynimóvil X, Waynimóvil XI y Fideicomiso en Garantía Kavak Argentina Tramo I.

### 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 septiembre 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 septiembre 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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

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 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”.

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. firmó 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 septiembre de 2025 a 73.264.090.

#### 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).

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

## 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.

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) (1.519.525 al 30 de septiembre 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 (752.325 al 30 de septiembre 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 (26.152 al 30 de septiembre 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 (1.908.763 al 30 de septiembre de 2025) y la contrapartida mínima exigida asciende a 718.350 UVA (1.149.001 al 30 de septiembre de 2025). Al 30 de septiembre 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	881,1	1.762.200.000	1.101.719
Efectivo y Depósitos en Bancos - B.C.R.A.	-	-	-	547.773.274.763	342.465.317
<b>Total</b>					<b>343.567.036</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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



## 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 y (iii) Mercado Argentino de Valores S.A. (MAV).

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, (1.895.687 al 30 de septiembre de 2025). Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 es de 710.175 UVA (1.135.925 al 30 de septiembre de 2025). Se encuentra integrada conforme al siguiente detalle:

Concepto	Especie CV	Cantidad	Cotización	Valuación en pesos	Valuación en UVA
Título público TZX26	9240	490.000.000	2,60	1.274.000.000	796.499

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 septiembre de 2025, el patrimonio neto mínimo exigido asciende a 1.386.647 y la contrapartida mínima exigida asciende a 946.784. La Sociedad posee un patrimonio que supera los mínimos exigidos por el organismo de contralor.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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



La contrapartida líquida se encuentra integrada conforme al siguiente detalle al 30 de septiembre de 2025, cumpliendo con los requerimientos mínimos exigidos por las normas CNV 2013:

Denominación	Cantidad	Cotización en pesos	Saldo al 30/09/2025 en miles de pesos
TORONTO TRUST BALANCEADO FCI - CLASE B	345.137.615	3,101461	1.070.431
Cuentas a la vista Bancos locales y del exterior			260.000
<b>Total</b>			<b>1.330.431</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 septiembre de 2025 son los siguientes:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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	392.950.982	86.578	-	-	-	-
Cuentas especiales / Ctes. especiales en BCRA	22.186.669	3.530	-	-	-	-
Integración \$ Títulos publicos	326.224.133	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	1.319	428	3.459	1.351
<b>Total Integración</b>	<b>741.361.784</b>	<b>90.108</b>	<b>1.319</b>	<b>428</b>	<b>3.459</b>	<b>1.351</b>
<b>Total Exigencia</b>	<b>749.032.903</b>	<b>84.799</b>	<b>316</b>	<b>233</b>	<b>19</b>	<b>26</b>
Deducciones de exigencia (varias)	6.901.607	-	-	-	-	-
Integración exigencia del mes anterior	-	3.028	-	-	-	-
Traslado de integracion mes anterior	17.341.567	-	-	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>16.572.055</b>	<b>2.281</b>	<b>1.003</b>	<b>195</b>	<b>3.440</b>	<b>1.325</b>

(\*) De acuerdo con la normativa vigente, el régimen de efectivo mínimo en pesos se determina sobre la base diaria. No obstante, a los efectos de una mejor comparabilidad, en el cuadro precedente se exponen saldos promedios.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 Elias Wior, Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang y Gustavo Daniel Efkhianian.

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 10 de septiembre de 2025 el Fisco contestó el traslado y se lo tuvo por respondido.

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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

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 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 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 financieros, 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: apercibir a los Sres. Blejer y Zylberlich; imponer una multa al BHSA de 11.700 y multas de diversos montos al resto de los imputados, por un total de 21.487.

Dicha Resolución fue notificada al BHSA en fecha 24 de septiembre de 2021 y en fecha 19 de octubre de 2021 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 inadmisile por la CSJN por aplicación del artículo 280 del CPCCN, con costas.

A la fecha de los presentes estados financieros, fueron regulados los honorarios pero aún no fueron abonados.

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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

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 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 financieros, fueron regulados y abonados los honorarios de los abogados intervinientes en las distintas instancias judiciales.

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 financieros, 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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

**KPMG**

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

**Andrea Pastrana**  
Socia

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

contable y el valor de mercado de los instrumentos de deuda pública y/o de regulación monetaria del BCRA valuados a costo amortizado, las sumas activadas por causas judiciales vinculadas a depósitos, el resultado proveniente de la revaluación de propiedad planta equipo e intangibles y de propiedades de inversión, entre otros conceptos.

Por otra parte, 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).

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

### 32. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 20 de noviembre de 2025, Banco Hipotecario S.A. emitió las obligaciones negociables clase XI y clase XII que tienen las siguientes características:

	Valor emitido	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual
Clase XI	\$ 33.784.039	20/11/25	20/11/26	Tamar + 3,5%
Clase XII	US\$ 34.408	20/11/25	20/11/26	6%

El capital de las obligaciones negociables clase XI será amortizado en su totalidad, en un único pago en la fecha de vencimiento en pesos. Los intereses se pagarán en forma trimestral hasta la fecha de vencimiento. El capital de las obligaciones negociables clase XII será amortizado en su totalidad, en un único pago en la fecha de vencimiento en dólares estadounidenses. 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.

### 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 julio de 2025 y el 30 de septiembre de 2025 se encuentran transcritas 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 26 de noviembre 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 B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS CONSOLIDADO**

Al 30/09/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

<b>Cartera comercial</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>En situación normal</b>	<b>681.065.469</b>	<b>391.414.857</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	38.733.723	30.742.513
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	9.011.189	6.465.416
Sin garantías ni contragarantías preferidas	633.320.557	354.206.928
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>2.663.417</b>	<b>94.820</b>
<b>En observación</b>	<b>2.663.417</b>	<b>94.820</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	1.244.835	87.794
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	20.484	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.398.098	7.026
<b>Con problemas</b>	<b>604.051</b>	<b>8.823.544</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	227.895	36.772
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	4.862
Sin garantías ni contragarantías preferidas	376.156	8.781.910
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>8.622.566</b>	<b>3.634.372</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	653.298	579.886
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	4.538
Sin garantías ni contragarantías preferidas	7.969.268	3.049.948
<b>Irrecuperable</b>	<b>83.192</b>	<b>61.271</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	83.192	61.271
<b>Total cartera comercial</b>	<b>693.038.695</b>	<b>404.028.864</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 26 de noviembre 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 B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS CONSOLIDADO**

Al 30/09/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>613.102.353</b>	<b>470.669.764</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	1.043.728	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	200.400.607	152.334.467
Sin garantías ni contragarantías preferidas	411.658.018	318.335.297
<b>Riesgo bajo</b>	<b>29.400.801</b>	<b>7.646.368</b>
<b>Riesgo bajo</b>	<b>29.129.649</b>	<b>7.626.252</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.936.274	2.071.952
Sin garantías ni contragarantías preferidas	27.193.375	5.554.300
<b>Tratamiento especial</b>	<b>271.152</b>	<b>20.116</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	80.088	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	191.064	20.116
<b>Riesgo medio</b>	<b>29.584.431</b>	<b>4.626.754</b>
Con garantías y contragarantías "B"	2.094.764	1.620.257
Sin garantías ni contragarantías preferidas	27.489.667	3.006.497
<b>Riesgo alto</b>	<b>18.121.230</b>	<b>3.589.431</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.674.713	1.262.030
Sin garantías ni contragarantías preferidas	16.446.517	2.327.401
<b>Irrecuperable</b>	<b>3.303.935</b>	<b>2.358.823</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.196.747	1.226.927
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.107.188	1.131.896
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>693.512.750</b>	<b>488.891.140</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>1.386.551.445</b>	<b>892.920.004</b>

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

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)</b>	<b>1.326.339.331</b>	<b>838.837.151</b>
<b>Otros títulos de deuda (Nota 10)</b>	<b>597.691.712</b>	<b>269.204.246</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>20.007.550</b>	<b>17.836.789</b>
más provisiones (Anexo R)	57.876.886	20.733.121
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	1.960.660	4.510.069
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(44.665.675)	(16.892.641)
menos títulos públicos a costo amortizado (Nota 10)	(572.659.019)	(241.308.731)
<b>TOTAL</b>	<b>1.386.551.445</b>	<b>892.920.004</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 26 de noviembre 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 30/09/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

	<b>Financiaciones</b>			
	<b>30/09/2025</b>		<b>31/12/2024</b>	
	<b>Saldo de deuda</b>	<b>% sobre cartera total</b>	<b>Saldo de deuda</b>	<b>% sobre cartera total</b>
10 mayores clientes	261.224.719	18,84%	166.857.866	18,69%
50 siguientes mayores clientes	243.469.532	17,56%	119.673.982	13,40%
100 siguientes mayores clientes	58.111.408	4,19%	32.122.121	3,60%
Resto de clientes	823.745.786	59,41%	574.266.035	64,31%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>1.386.551.445</b>	<b>100,00%</b>	<b>892.920.004</b>	<b>100,00%</b>

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

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)</b>	<b>1.326.339.331</b>	<b>838.837.151</b>
<b>Otros títulos de deuda (Nota 10)</b>	<b>597.691.712</b>	<b>269.204.246</b>
<b>Partidas computables fuera de balance</b>	<b>20.007.550</b>	<b>17.836.789</b>
más provisiones (Anexo R)	57.876.886	20.733.121
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	1.960.660	4.510.069
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(44.665.675)	(16.892.641)
menos títulos públicos a costo amortizado (Nota 10)	(572.659.019)	(241.308.731)
<b>TOTAL</b>	<b>1.386.551.445</b>	<b>892.920.004</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 26 de noviembre 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 30/09/2025

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	2.200	677.978	-	-	-	-	-	680.178
Sector Financiero	24.740	59.211.976	31.630.217	19.166.618	13.914.036	6.586.972	-	130.534.559
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	85.950.029	439.011.525	141.120.880	112.786.713	127.350.484	117.302.107	307.673.827	1.331.195.565
<b>TOTAL</b>	<b>85.976.969</b>	<b>498.901.479</b>	<b>172.751.097</b>	<b>131.953.331</b>	<b>141.264.520</b>	<b>123.889.079</b>	<b>307.673.827</b>	<b>1.462.410.302</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 26 de noviembre 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 30/09/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Depósitos			
	30/09/2025		31/12/2024	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	1.025.664.760	42,33%	1.023.037.117	47,69%
50 siguientes mayores clientes	569.573.338	23,51%	543.973.870	25,36%
100 siguientes mayores clientes	128.211.090	5,29%	78.697.367	3,67%
Resto de clientes	699.562.228	28,87%	499.660.123	23,28%
<b>TOTAL</b>	<b>2.423.011.416</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.145.368.477</b>	<b>100,00%</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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**

Al 30/09/2025

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	245.993.171	51.788.642	38.695.538	58.123.078	-	1	394.600.430
Sector financiero	17.083.624	-	-	-	-	-	17.083.624
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.613.129.942	342.377.558	78.145.193	1.653.208	981.235	7.066.670	2.043.353.806
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	22.350.677	-	-	-	-	-	22.350.677
<b>Instrumentos derivados</b>	12.764	-	-	-	-	2.513.129	2.525.893
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>							
Otras entidades financieras	672.573.130	-	-	-	-	-	672.573.130
<b>Otros pasivos financieros</b>	133.342.664	160.539	198.179	433.463	418.730	557.426	135.111.001
<b>Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras</b>	31.117.258	-	-	-	-	-	31.117.258
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	-	89.047.759	56.528.128	43.525.678	-	-	189.101.565
<b>TOTAL</b>	<b>2.735.603.230</b>	<b>483.374.498</b>	<b>173.567.038</b>	<b>103.735.427</b>	<b>1.399.965</b>	<b>10.137.226</b>	<b>3.507.817.384</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 26 de noviembre 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 30/09/2025

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 30/09/2025
			Instrumentos Financieros con incremento significativo del riesgo crediticio	Instrumentos Financieros con deterioro crediticio		
<b>Otros activos financieros (Nota 11.1)</b>	<b>773.189</b>	<b>(465)</b>	-	-	<b>(139.252)</b>	<b>633.472</b>
<b>Otras entidades financieras (Nota 9)</b>	<b>5.504</b>	<b>219.768</b>	-	-	<b>(991)</b>	<b>224.281</b>
<b>Sector privado no financiero y residentes en el Exterior (Nota 9)</b>	<b>18.512.047</b>	<b>8.245.897</b>	<b>8.578.454</b>	<b>22.392.551</b>	<b>(3.334.038)</b>	<b>54.394.911</b>
Adelantos	657.732	313.024	81.785	(107.537)	(118.458)	826.546
Documentos	93.338	(42.165)	(16.839)	73.652	(16.810)	91.176
Hipotecarios	4.529.719	224.758	506.256	2.137.193	(815.807)	6.582.119
Prendarios	7.022	35	5	-	(1.265)	5.797
Personales	2.741.839	4.379.845	3.587.729	11.629.874	(493.808)	21.845.479
Tarjetas de Crédito	4.606.021	2.863.805	3.846.055	8.173.783	(829.549)	18.660.115
Arrendamientos Financieros	-	3.799	1.038	-	-	4.837
Call a empresas	2.722.346	761.901	432.791	573.513	(490.297)	4.000.254
Prefinanciaciones para exportaciones	23.335	146.018	-	-	(4.203)	165.150
Otros	3.130.695	(405.123)	139.634	(87.927)	(563.841)	2.213.438
<b>Otros títulos de deuda (Nota 10)</b>	<b>2.215.570</b>	<b>1.352.226</b>	-	<b>88.924</b>	<b>(399.026)</b>	<b>3.257.694</b>
<b>Compromisos eventuales (Nota 17)</b>	<b>2.039.425</b>	<b>2.287.317</b>	<b>4.884</b>	<b>(7.133)</b>	<b>(367.302)</b>	<b>3.957.191</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES (Nota 8.3)</b>	<b>23.545.735</b>	<b>12.104.743</b>	<b>8.583.338</b>	<b>22.474.342</b>	<b>(4.240.609)</b>	<b>62.467.549</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 26 de noviembre 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 de período intermedio***

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. (la “Entidad”) y sus subsidiarias (en conjunto “el Grupo”) que se adjuntan, los que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2025, los estados consolidados de resultados por los períodos de tres y nueve meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

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

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de período intermedio condensados 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.

#### *Responsabilidad de los auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados de período intermedio condensados basada en nuestra revisión. Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con las normas de revisión establecidas en el capítulo IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CPCECABA”) 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. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética del CPCECABA junto con los requerimientos que son aplicables a las revisiones de estados financieros de período intermedio en Argentina.

Una revisión de los estados financieros intermedios consiste principalmente en efectuar indagaciones a las personas responsables de asuntos financieros y contables, aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de una auditoría y, por consiguiente, no nos 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.



### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan de Banco Hipotecario S.A. al 30 de septiembre de 2025 correspondiente al período de nueve meses 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 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 ajustan (en lo que es materia de nuestra competencia) a las disposiciones de la Ley General de Sociedades y las normas sobre documentación contable de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) y se encuentran asentados en el libro de Inventario y Balances;
- b) las cifras de los referidos estados financieros consolidados surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por el marco de información contable establecido por el BCRA a partir de los estados financieros separados de las entidades que integran el grupo económico y que se detallan en la Nota 1;
- c) al 30 de septiembre de 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 CNV para dichos conceptos;
- d) hemos leído la reseña informativa (secciones “Estructura patrimonial”, “Estructura de resultados”, “Estructura del flujo de efectivo”, “Datos estadísticos” e “Índices”), sobre las cuales, en lo que es materia de nuestra competencia no tenemos observaciones que formular, y
- e) al 30 de septiembre de 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 \$ 1.720.190.545 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 26 de noviembre 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 septiembre de 2025, y los estados condensados consolidados de resultados por el período de nueve meses, los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

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

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

### **Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los estados financieros 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 26 de noviembre de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios.

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

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

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

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

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros consolidados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. al 30 de septiembre de 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 descriptos 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 ajustan (en lo que es materia de nuestra competencia) a las disposiciones de la Ley General de Sociedades y las normas sobre documentación contable de la CNV y se encuentran transcritos en el libro “Inventario y Balances”.
- b) las cifras de los referidos estados financieros consolidados de período intermedio condensados que se adjuntan surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por el marco de información contable establecido por el B.C.R.A. a partir de los estados financieros separados de las sociedades que integran el grupo económico que se detallan en Nota 1;
- c) al 30 de septiembre de 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 septiembre 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 \$ 1.720.190.545 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, 26 de noviembre de 2025.**

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Por la Comisión Fiscalizadora

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO**

Al 30/09/2025 y al 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>Efectivo y depósitos en bancos</b>	5	<b>604.752.862</b>	<b>298.947.435</b>
Efectivo		34.452.367	40.312.649
Entidades financieras y corresponsales		570.300.495	258.634.786
- B.C.R.A.		547.777.356	257.117.139
- Otras del país y del exterior		22.523.139	1.517.647
<b>Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo A)</b>	6	<b>471.757.571</b>	<b>1.388.183.169</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>537.750</b>	<b>-</b>
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>	8.1	<b>14.018.298</b>	<b>18.594.583</b>
<b>Otros activos financieros</b>	11.1	<b>32.251.106</b>	<b>46.546.868</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)</b>	9	<b>1.207.326.997</b>	<b>754.867.088</b>
Sector público no financiero		680.178	2.715
Otras entidades financieras		43.233.434	4.012.792
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.163.413.385	750.851.581
<b>Otros títulos de deuda (Anexo A)</b>	10	<b>446.240.094</b>	<b>229.669.483</b>
<b>Activos financieros entregados en garantía</b>	31.2	<b>165.826.293</b>	<b>263.172.958</b>
<b>Activos por impuestos a las ganancias corriente</b>	14	<b>18.323.800</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio (Anexo A)</b>		<b>4.168.608</b>	<b>7.474.972</b>
<b>Inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>	16	<b>149.504.549</b>	<b>147.657.239</b>
<b>Propiedad y equipo</b>	12.1	<b>101.880.599</b>	<b>101.329.878</b>
<b>Activos intangibles</b>	12.2	<b>7.176.020</b>	<b>6.688.488</b>
<b>Otros activos no financieros</b>	12.3	<b>23.036.643</b>	<b>20.838.878</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.246.801.190</b>	<b>3.283.971.039</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 26 de noviembre 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 SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO SEPARADO**

Al 30/09/2025 y al 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	30/09/2025	31/12/2024
<b>PASIVO</b>			
<b>Depósitos (Anexo H)</b>		<b>2.261.193.027</b>	<b>2.009.370.275</b>
Sector público no financiero		384.973.351	224.251.858
Sector financiero		17.110.050	106.331
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.859.109.626	1.785.012.086
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	13	<b>21.531.087</b>	<b>33.855.658</b>
<b>Instrumentos derivados</b>	7	<b>2.513.129</b>	<b>8.355.436</b>
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>	8.1	<b>35.718.908</b>	<b>189.157.591</b>
<b>Otros pasivos financieros</b>	11.2	<b>123.166.540</b>	<b>170.498.856</b>
<b>Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras</b>	5 y 15	<b>29.534.586</b>	<b>7.401</b>
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	5 y 17	<b>150.759.170</b>	<b>75.525.224</b>
<b>Pasivo por impuestos a las ganancias corriente</b>	14	<b>-</b>	<b>74.233.853</b>
<b>Provisiones (Anexo J)</b>	18	<b>8.210.675</b>	<b>11.897.584</b>
<b>Pasivo por impuesto a las ganancias diferido</b>	14	<b>4.104.255</b>	<b>26.374.984</b>
<b>Otros pasivos no financieros</b>	12.4	<b>95.140.951</b>	<b>98.468.257</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.731.872.328</b>	<b>2.697.745.119</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	19	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		356.452.028	356.452.028
Ganancias Reservadas		152.477.901	129.931.386
Resultados no asignados		176.922	41.395
Resultado del período / ejercicio		4.322.011	98.301.111
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>514.928.862</b>	<b>586.225.920</b>
<b>TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.246.801.190</b>	<b>3.283.971.039</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 26 de noviembre 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 nueve meses finalizados  
al 30/09/2025 y al 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NO TAS	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos por intereses y ajustes	20	189.665.060	92.782.797	464.636.892	1.036.371.999
Egresos por intereses y ajustes	21	(165.967.251)	(163.978.337)	(433.289.310)	(938.207.517)
<b>Resultado neto por intereses</b>		<b>23.697.809</b>	<b>(71.195.540)</b>	<b>31.347.582</b>	<b>98.164.482</b>
Ingresos por comisiones	20	19.536.885	16.225.604	56.509.765	49.181.695
Egresos por comisiones	21	(870.555)	(768.230)	(2.744.209)	(1.939.835)
<b>Resultado neto por comisiones</b>		<b>18.666.330</b>	<b>15.457.374</b>	<b>53.765.556</b>	<b>47.241.860</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	23	37.688.739	199.329.949	167.538.908	451.982.442
Diferencia de cotización de moneda extranjera	22	(7.774.215)	(3.894.832)	(16.588.229)	(16.425.560)
Otros ingresos operativos	24	15.771.885	9.171.260	32.726.755	22.032.575
Cargo por incobrabilidad		(23.859.463)	(3.250.410)	(44.545.748)	(9.316.035)
<b>Ingreso operativo neto</b>		<b>64.191.085</b>	<b>145.617.801</b>	<b>224.244.824</b>	<b>593.679.764</b>
Beneficios al personal	26	(30.041.049)	(40.052.842)	(80.147.542)	(120.747.582)
Gastos de administración	25	(13.193.159)	(13.250.878)	(38.124.379)	(37.730.226)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(1.977.746)	1.144.428	(5.085.466)	(5.894.815)
Otros gastos operativos	24	(30.500.516)	(32.062.748)	(85.753.890)	(119.103.971)
<b>Resultado operativo – (Pérdida) / Ganancia</b>		<b>(11.521.385)</b>	<b>61.395.761</b>	<b>15.133.547</b>	<b>310.203.170</b>
Resultado en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	16	(1.212.032)	809.638	4.127.163	1.462.082
Resultado por la posición monetaria neta		(13.313.527)	(36.233.037)	(57.769.356)	(206.676.604)
<b>Resultado antes de impuesto – (Pérdida) / Ganancia</b>		<b>(26.046.944)</b>	<b>25.972.362</b>	<b>(38.508.646)</b>	<b>104.988.648</b>
Impuesto a las ganancias – Beneficio / (Cargo)	14	7.749.650	(7.489.363)	42.830.657	(43.841.208)
<b>RESULTADO NETO DEL PERÍODO – (Pérdida) / Ganancia</b>		<b>(18.297.294)</b>	<b>18.482.999</b>	<b>4.322.011</b>	<b>61.147.440</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 nueve meses finalizados  
al 30/09/2025 y al 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

RESULTADO POR ACCIÓN	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
<b>NUMERADOR</b>				
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora – (Pérdida) / Ganancia	(18.297.294)	18.482.999	4.322.011	61.147.440
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución – (Pérdida) / Ganancia	(18.297.294)	18.482.999	4.322.011	61.147.440
<b>DENOMINADOR</b>				
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ponderado	1.480.681	1.478.056	1.480.197	1.477.253
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del período ajustado por el efecto de la dilución	1.480.681	1.478.056	1.480.197	1.477.253
<b>RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA</b>	<b>(12,357)</b>	<b>12,505</b>	<b>2,920</b>	<b>41,393</b>
<b>RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA</b>	<b>(12,357)</b>	<b>12,505</b>	<b>2,920</b>	<b>41,393</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 26 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30/09/2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total al 30/09/2025
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras		
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.479.338</b>	<b>20.662</b>	<b>356.452.028</b>	<b>80.125.975</b>	<b>49.805.411</b>	<b>98.165.584</b>	<b>586.048.998</b>
<b>Ajuste Retroactivo</b>	-	-	-	-	-	<b>176.922</b>	<b>176.922</b>
<b>Saldos ajustados al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.479.338</b>	<b>20.662</b>	<b>356.452.028</b>	<b>80.125.975</b>	<b>49.805.411</b>	<b>98.342.506</b>	<b>586.225.920</b>
Distribución de resultados no asignados - aprobada por Asamblea de Accionistas del 31/03/2025(*)							
- Reserva Legal	-	-	-	19.633.117	-	(19.633.117)	-
- Otras reservas	-	-	-	-	2.913.398	(2.913.398)	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(75.619.069)	(75.619.069)
Pagos en acciones por plan de compensación	1.365	(1.365)	-	-	-	-	-
Resultado neto del período – Ganancia	-	-	-	-	-	4.322.011	4.322.011
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.480.703</b>	<b>19.297</b>	<b>356.452.028</b>	<b>99.759.092</b>	<b>52.718.809</b>	<b>4.498.933</b>	<b>514.928.862</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 26 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total al 30/09/2024
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras		
<b>Saldos al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.476.063</b>	<b>23.937</b>	<b>356.452.028</b>	<b>50.078.746</b>	-	<b>150.236.134</b>	<b>558.266.908</b>
<b>Ajuste Retroactivo</b>	-	-	-	-	-	<b>41.395</b>	<b>41.395</b>
<b>Saldos ajustados al comienzo del ejercicio</b>	<b>1.476.063</b>	<b>23.937</b>	<b>356.452.028</b>	<b>50.078.746</b>	-	<b>150.277.529</b>	<b>558.308.303</b>
Distribución de resultados no asignados - aprobado por Asamblea de Accionistas del 27/03/2024:							
- Reserva Legal	-	-	-	30.047.229	-	(30.047.229)	-
- Otras reservas	-	-	-	-	49.805.411	(49.805.411)	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(70.383.494)	(70.383.494)
Pagos en acciones por plan de compensación	2.248	(2.248)	-	-	-	-	-
Resultado neto del período - Ganancia	-	-	-	-	-	61.147.440	61.147.440
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>1.478.311</b>	<b>21.689</b>	<b>356.452.028</b>	<b>80.125.975</b>	<b>49.805.411</b>	<b>61.188.835</b>	<b>549.072.249</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 26 de noviembre 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 nueve meses finalizados

el 30/09/2025 y el 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	30/09/2025	30/09/2024
<b>Resultado del período antes del Impuesto a las ganancias – (Pérdida) / Ganancia</b>	<b>(38.508.646)</b>	<b>104.988.648</b>
Resultado por la posición monetaria neta	57.769.356	206.676.604
<b><u>Ajustes para obtener los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</u></b>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	5.085.466	5.894.815
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	35.788.809	4.979.661
Cargo por provisiones (Nota 24)	7.417.319	20.943.407
Resultado neto por intereses	(31.347.582)	(98.164.482)
Utilidad por inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	(4.127.163)	(1.462.082)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 23)	(167.538.908)	(451.982.442)
Resultados generados por la valuación de propiedad y equipo y propiedades de inversión (Nota 24)	(26.384)	115.680
<b><u>(Aumentos netos) / Disminuciones netas provenientes de activos operativos</u></b>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	833.992.090	(711.530.279)
Instrumentos derivados	(537.750)	1.671.341
Operaciones de pase y cauciones	5.238.217	1.792.627.568
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	(677.952)	(1.198.985)
Sector financiero	(28.418.772)	(4.849.126)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(358.704.614)	(61.992.485)
Otros títulos de deuda	(33.707.988)	(308.755.149)
Activos financieros entregados en garantía	49.948.943	(20.806.638)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	1.960.114	(6.631.938)
Otros activos	44.318.447	(420.088.334)
<b><u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u></b>		
Depósitos		
Sector público no financiero	201.109.484	126.535.923
Sector financiero	17.022.869	19.265.324
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	20.687.053	(61.188.993)
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(6.227.132)	18.780.888
Instrumentos derivados	(4.378.291)	(3.416.388)
Operaciones de pase y cauciones	(142.413.841)	(61.512)
Otros pasivos	(152.506.903)	262.427.300
Pagos por impuesto a las ganancias	(32.135.110)	-
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</b>	<b>279.081.131</b>	<b>412.778.326</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe de  
 fecha 26 de noviembre 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 nueve meses finalizados

el 30/09/2025 y el 30/09/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	30/09/2025	30/09/2024
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión</b>		
<b>Pagos</b>		
Compra de PE y activos intangibles	(3.580.420)	(2.313.900)
<b>Cobros</b>		
Venta de PE	-	3.005
<b>Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(3.580.420)</b>	<b>(2.310.895)</b>
<b>Flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiación</b>		
<b>Pagos</b>		
Dividendos (Nota 3.3)	(30.247.625)	(59.920.818)
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	(36.464.596)	(54.470.037)
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales (Nota 5)	(5.165.514.300)	(7.941.510)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(165.003)	(213.744)
<b>Cobros</b>		
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	92.065.652	20.225.493
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales (Nota 5)	5.195.014.300	7.941.510
<b>Total de los flujos de efectivo provenientes de / (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>54.688.428</b>	<b>(94.379.106)</b>
<b>Efecto de las variaciones del tipo de cambio</b>	<b>29.457.030</b>	<b>20.282.865</b>
<b>Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo</b>	<b>(53.840.742)</b>	<b>(130.252.168)</b>
<b>TOTAL DE LA VARIACION DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
Aumento neto del efectivo	<b>305.805.427</b>	<b>206.119.022</b>
Efectivo al inicio del ejercicio reexpresados (Nota 5)	<b>298.947.435</b>	<b>258.477.174</b>
Efectivo al cierre del período (Nota 5)	<b>604.752.862</b>	<b>464.596.196</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 26 de noviembre 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 septiembre 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 26 de noviembre de 2025.

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

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre 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 23.764.768 y 9.750.940 al 30 de septiembre 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.

### **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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe de  
fecha 26 de noviembre 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

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 septiembre 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 fue de 22% y 101,6%, 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 (75.619.069 en moneda constante al 30 de septiembre de 2025), los cuales serán abonados en 10 cuotas mensuales y consecutivas, siendo la última en el mes de marzo de 2026.

A la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados separados el saldo acumulado pendiente de pago de dividendos es de 45.371.444, 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 septiembre de 2024 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al 30 de septiembre de 2025.

A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron las reclasificaciones necesarias sobre los estados contables del período/ejercicio anterior para exponerlos sobre bases uniformes. La modificación de la información comparativa no implica cambios en las decisiones tomadas en base a ella.

### **3.5 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 26 de noviembre 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:

	30/09/2025	31/12/2024
Efectivo	34.452.367	40.312.649
Entidades financieras y corresponsales	570.300.495	258.634.786
<b>Total de Efectivo</b>	<b>604.752.862</b>	<b>298.947.435</b>

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

	Saldo al 31/12/2024	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/09/2025
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	75.525.224	92.065.652	(36.464.596)	19.632.890	150.759.170
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	7.401	5.195.014.300	(5.165.514.300)	27.185	29.534.586
<b>Total</b>	<b>75.532.625</b>	<b>5.287.079.952</b>	<b>(5.201.978.896)</b>	<b>19.660.075</b>	<b>180.293.756</b>

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

	Saldo al 31/12/2023	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 30/09/2024
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	101.864.182	20.225.493	(54.470.037)	(26.004.312)	41.615.326
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	10.321	7.941.510	(7.941.510)	(5.322)	4.999
<b>Total</b>	<b>101.874.503</b>	<b>28.167.003</b>	<b>(62.411.547)</b>	<b>(26.009.634)</b>	<b>41.620.325</b>

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

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

	30/09/2025	31/12/2024
Del país	471.757.571	1.388.183.169
Títulos públicos	413.256.712	1.314.143.257
Notas BCRA	3	192.897
Títulos Privados	58.500.856	73.847.015
<b>Total títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo A)</b>	<b>471.757.571</b>	<b>1.388.183.169</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024 es la siguiente:

	30/09/2025	31/12/2024
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	537.750	-
<b>Total activo</b>	<b>537.750</b>	<b>-</b>
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	(2.513.129)	(44.052)
Swap de moneda	-	(8.272.882)
Swaps de tasa de interés fija por variable	-	(38.502)
<b>Total pasivo</b>	<b>(2.513.129)</b>	<b>(8.355.436)</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:

	30/09/2025	31/12/2024
<b>Pases activos</b>	<b>14.018.298</b>	<b>18.594.583</b>
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	14.018.298	18.594.583
<b>Pases pasivos y cauciones</b>	<b>(35.718.908)</b>	<b>(189.157.591)</b>
Acreeedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	(35.702.096)	(189.155.123)
Acreeedores por operaciones de caución bursátil tomadoras	(16.812)	(2.468)

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

	30/09/2025 (a)	31/12/2024
<b>Pases activos</b>	<b>15.187.505</b>	<b>21.309.741</b>
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	15.187.505	21.309.741
<b>Pases pasivos</b>	<b>49.487.974</b>	<b>216.652.803</b>
Acreeedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	49.487.974	216.652.803

(a) Ver Anexo O.

### 8.2. Valor razonable de instrumentos financieros

#### Jerarquía de valores razonables de instrumentos financieros medidos a valor razonable

La jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos medidos a valor razonable ("VR") al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 30/09/2025</b>	<b>Saldo</b>	<b>VR nivel 1</b>	<b>VR nivel 2</b>	<b>VR nivel 3</b>
<b>Activos</b>	<b>484.791.898</b>	<b>418.347.172</b>	<b>66.444.726</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	471.757.571	405.544.333	66.213.238	-
Instrumentos derivados	537.750	537.750	-	-
Otros activos financieros	373.324	373.324	-	-
Activos financieros entregados en garantía	7.954.645	7.954.645	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	4.168.608	3.937.120	231.488	-
<b>Pasivos</b>	<b>(24.044.216)</b>	<b>(22.525.221)</b>	<b>(1.518.995)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(21.531.087)	(21.531.087)	-	-
Instrumentos derivados	(2.513.129)	(994.134)	(1.518.995)	-

<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>1.612.001.259</b>	<b>1.408.969.351</b>	<b>203.031.908</b>	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	1.388.183.169	1.186.403.782	201.779.387	-
Otros activos financieros	402.190	402.190	-	-
Activos financieros entregados en garantía	215.940.928	215.940.928	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	7.474.972	6.222.451	1.252.521	-
<b>Pasivos</b>	<b>(42.211.094)</b>	<b>(33.855.658)</b>	<b>(8.355.436)</b>	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(33.855.658)	(33.855.658)	-	-
Instrumentos derivados	(8.355.436)	-	(8.355.436)	-

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>30/09/2025</b>
LT MUN. DE CORDOBA S.52 VTO. 28/11/25 \$ CG	2.794.941
TD MUN. CORDOBA 2025 S.1 \$ VTO. 26/03/27	2.771.535
VD FF MERCADO CREDITO 28 \$ CG VTO. 15/11/25	26.536
VD FF MERCADO CREDITO 32\$ CG VTO. 15/01/26	31.490
ON CIA G COMB 28 U\$S VTO. 07/09/26 CG	94
ON LUZ DE TRES PICOS 4 U\$S VTO. 29/09/26 CGC	651.349
ON CT BARRAGAN CL9 VTO. 03/04/26 U\$S CG	15.790
ON CIA GEN.COMB. CL.36 VTO. 10/10/27 U\$S CG	11.032.051

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 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>30/09/2025</b>
LT MUN. DE CORDOBA S.51 VTO. 14/11/25 \$ CG	1.872.500
VALOR NEGOCIABLE PBI ARS (LEY ARG)	4
BONO TESORO NACIONAL VTO. 15/12/25 \$ CG	8.609.422
ON CAPEX CL.3 U\$S VTO. 27/02/2026 C.G.	154.782
ON ALBANESI ENERG. CL.17 VTO. 28/08/28 U\$S C	9.495
ON GMCTR CL.37 VTO. 28/8/28 U\$S CG	1.882.326
ON TELECOM CL.20 VTO. 06/06/26 U\$S CG	2.515.260
ON CAPEX CL.7 U\$S VTO. 07/09/27 C.G.	2.371.040
ON VISTA ENERGY 18 VTO. 03/03/27 U\$S CG	4.789
GRUPO FINANCIERO GALICIA S.A.	569.742

Al 30 de septiembre 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	31.079
Bono Rep. Arg. Vto. 23/05/27	2.148.613

### **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:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 30/09/2025</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	604.752.862	(*)	-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	14.018.298	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	31.877.782	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	1.207.326.997	1.171.690.543	-	-	1.171.690.543
Otros títulos de deuda	446.240.094	360.658.979	-	360.658.979	-
Activos financieros entregados en garantía	157.871.648	132.032.900	132.032.900	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(2.261.193.027)	(2.179.338.109)	-	(2.179.338.109)	-
Operaciones de pase y cauciones	(35.718.908)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(123.166.540)	(123.851.362)	-	(123.851.362)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(29.534.586)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(150.759.170)	(151.795.756)	-	(151.795.756)	-

(\*) 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	298.947.435	(*)	-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	18.594.583	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	46.144.678	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	754.867.088	752.081.487	-	-	752.081.487
Otros títulos de deuda	229.669.483	236.606.045	-	236.606.045	-
Activos financieros entregados en garantía	47.232.030	47.232.030	47.232.030	-	-
<b>Pasivos</b>					
Depósitos	(2.009.370.275)	(1.865.480.180)	-	(1.865.480.180)	-
Operaciones de pase y cauciones	(189.157.591)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(170.498.856)	(171.168.656)	-	(171.168.656)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(7.401)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(75.525.224)	(75.680.160)	-	(75.680.160)	-

(\*) 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 26 de noviembre 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	30/09/2025				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>215.079.420</b>
0	186.941.899	6.291.268	-	-	193.233.167
1 – 30	12.657.779	454.312	-	-	13.112.091
31 – 90	-	2.346.522	-	-	2.346.522
91 – 180	-	1.512.565	-	-	1.512.565
Default	-	-	4.875.075	-	4.875.075
<b>Personales</b>					<b>134.842.579</b>
0	80.008.340	919.665	-	4.329.903	85.257.908
1 – 30	15.199.034	3.973.480	-	1.270.048	20.442.562
31 – 90	-	11.533.577	-	809.468	12.343.045
Default	-	-	16.799.064	-	16.799.064
<b>Tarjetas de crédito</b>					<b>312.999.909</b>
0	262.742.810	1.586.006	-	-	264.328.816
1 – 30	9.617.351	5.620.130	-	-	15.237.481
31 – 90	-	12.447.599	-	-	12.447.599
Default	-	-	20.986.013	-	20.986.013
<b>Otros</b>					<b>816.603.452</b>
0	804.439.898	10.816.066	-	-	815.255.964
1 – 30	860.437	59.323	-	-	919.760
31 – 90	-	152.857	-	-	152.857
91-180	-	-	179.393	-	179.393
Default	-	-	95.478	-	95.478
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>1.372.467.548</b>	<b>57.713.370</b>	<b>42.935.023</b>	<b>6.409.419</b>	<b>1.479.525.360</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(13.805.177)	(10.362.417)	(25.326.765)	(1.692.090)	(51.186.449)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>1.358.662.371</b>	<b>47.350.953</b>	<b>17.608.258</b>	<b>4.717.329</b>	<b>1.428.338.911</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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	30/09/2025				
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	455.935.824	20.190.965	5.707.769	-	481.834.558
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>455.935.824</b>	<b>20.190.965</b>	<b>5.707.769</b>	-	<b>481.834.558</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(1.871.106)	(433.116)	(2.741.972)	-	(5.046.194)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>454.064.718</b>	<b>19.757.849</b>	<b>2.965.797</b>	-	<b>476.788.364</b>

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

Cartera Pyme – Total activa	30/09/2025				
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
<b>Días de morosidad</b>					
0	151.458.983	4.305.986	1.222.704	-	156.987.673
1 – 30	343.695	84.354	58.244	-	486.293
31 – 90	25.358	81.735	6.408	-	113.501
91 +	363	252	15.431	-	16.046
<b>Total instrumentos financieros</b>	<b>151.828.399</b>	<b>4.472.327</b>	<b>1.302.787</b>	-	<b>157.603.513</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(692.965)	(195.482)	(809.657)	-	(1.698.104)
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>151.135.434</b>	<b>4.276.845</b>	<b>493.130</b>	-	<b>155.905.409</b>

#### Política de baja en balance (fallidos)

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

El Banco puede dar de baja en balance los activos financieros que aún están sujetos a actividades de ejecución. Los montos contractuales pendientes de cobro de dichos activos dados de baja durante el período finalizado el 30 de septiembre de 2025 ascienden a 4.327.370. 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.

	30/09/2025
<b>Saldo inicial (Nota 27)</b>	<b>79.146.723</b>
Altas por desactivaciones del período	4.327.370
Bajas por cobros	(5.349.570)
Baja por incorporación al activo	(67.078)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	5.347.933
<b>Saldo final (Nota 27)</b>	<b>83.405.378</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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:

	30/09/2025	31/12/2024
<b>Al sector público no financiero</b>	<b>680.178</b>	<b>2.715</b>
<b>Otras entidades financieras</b>	<b>43.233.434</b>	<b>4.012.792</b>
Interfinancieros - call otorgados	3.024.740	-
Otros préstamos	40.432.975	4.018.296
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(224.281)	(5.504)
<b>Al sector privado no financiero y residentes en el exterior</b>	<b>1.163.413.385</b>	<b>750.851.581</b>
Adelantos	43.031.152	29.539.733
Documentos	14.506.089	14.525.441
Hipotecarios	215.080.093	161.750.100
Prendarios	3.095.657	3.411.925
Personales	134.842.579	67.440.089
Tarjetas de crédito	312.999.909	232.797.627
Arrendamientos financieros	3.202.613	1.437.091
Préstamos al personal	25.239.402	14.617.470
Cobros no aplicados	(27.932)	(32.445)
Otros préstamos a empresas	293.510.711	153.767.357
Otros	18.609.052	17.365.549
Préstamos de títulos públicos	152.440.988	72.267.265
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(53.116.928)	(18.035.621)
<b>Total Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)</b>	<b>1.207.326.997</b>	<b>754.867.088</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

	30/09/2025	31/12/2024
Medidos a costo amortizado		
Títulos Públicos	446.240.094	229.669.483
<b>Total otros títulos de deuda (Anexo A)</b>	<b>446.240.094</b>	<b>229.669.483</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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

	30/09/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	373.324	402.190
Participaciones originadas en aportes realizados en SGR (*)	1.700.000	-
Deudores por operaciones a liquidar	24.771.050	38.265.894
Deudores varios		
Fondos a compensar	125.640	1.590.518
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(633.472)	(773.189)
Gastos a recuperar leasing	222.636	596.007
Saldo a cobrar BHN Seguros	2.406.665	54.550
Otros	3.285.263	6.410.898
<b>Total otros activos financieros</b>	<b>32.251.106</b>	<b>46.546.868</b>

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

### 11.2. Otros pasivos financieros

	30/09/2025	31/12/2024
Consumos tarjetas de crédito	79.385.464	86.755.376
Acreedores por operaciones a liquidar	30.383.201	66.545.441
Títulos de deuda asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja	3.186.727	4.923.516
Arrendamientos financieros (Nota 12.1)	2.141.443	2.198.548
Obligaciones sujetas a efectivo mínimo	2.033.192	689.163
Otros	6.036.513	9.386.812
<b>Total otros pasivos financieros</b>	<b>123.166.540</b>	<b>170.498.856</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 septiembre 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 26 de noviembre 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 septiembre de 2025 fueron los siguientes:

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Traspasos	Reversión de deterioro (1)	Depreciación			Valor residual	
						Acumulada	Bajas	Del período	Al 30/09/25	Al 31/12/24
- Inmuebles	109.285.993	-	-	-	1.762.270	(16.713.328)	-	(1.567.810)	92.767.125	92.572.665
- Mobiliario e Instalaciones	23.937.143	543.747	-	1.401	-	(21.642.290)	-	(546.139)	2.293.862	2.294.853
- Máquinas y equipos	116.285.589	2.482.536	(1.231.145)	(1.401)	-	(112.395.567)	1.213.195	(1.741.887)	4.611.320	3.890.022
- Vehículos	55.849	44.533	-	-	-	(55.849)	-	(2.268)	42.265	-
- Diversos	2.724.088	3.724	-	-	-	(2.590.717)	-	(29.201)	107.894	133.371
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	18.301.915	989.551	(11.724.625)	-	-	(15.862.948)	11.396.367	(1.042.127)	2.058.133	2.438.967
- Derecho de uso de muebles arrendados	2.309.125	-	-	-	-	(2.309.125)	-	-	-	-
<b>Total propiedad y equipo</b>	<b>272.899.702</b>	<b>4.064.091</b>	<b>(12.955.770)</b>	<b>-</b>	<b>1.762.270</b>	<b>(171.569.824)</b>	<b>12.609.562</b>	<b>(4.929.432)</b>	<b>101.880.599</b>	<b>101.329.878</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:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

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

*Derechos de uso:*

<b>Muebles</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	2.309.125	2.309.125
Depreciación acumulada	(2.309.125)	(2.309.125)
	-	-

<b>Inmuebles</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Valor de origen al inicio del ejercicio	18.301.915	18.425.750
Altas del período/ejercicio	989.551	3.144.902
Bajas del período/ejercicio	(11.724.625)	(3.268.737)
Depreciación acumulada	(5.508.708)	(15.862.948)
	<b>2.058.133</b>	<b>2.438.967</b>

*Pasivo a pagar por arrendamientos:*

<b>Inmuebles (Nota 11.2)</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Hasta un año	772.702	887.766
Entre uno y cinco años	1.333.314	1.188.677
Más de cinco años	35.427	122.105
	<b>2.141.443</b>	<b>2.198.548</b>

(ii) Montos reconocidos en el estado de resultados:

	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>
Depreciación de derechos de uso	1.042.127	1.926.208
Intereses sobre pasivos por arrendamientos (Nota 24)	1.246.748	2.319.148
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	368.389	538.026

## 12.2. Activos intangibles

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

	<b>30/09/2025</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>6.688.488</b>
Incrementos por desarrollo	505.880
Cargo por amortización (1)	(18.348)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>7.176.020</b>
Costo	52.673.757
Amortización acumulada	(45.497.737)
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>7.176.020</b>

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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Propiedades de inversión	16.122.263	15.578.296
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	414.869	398.188
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos (Nota 28)	1.497.650	1.799.176
Otros anticipos	4.293.119	2.330.474
Otros bienes diversos	708.742	732.744
<b>Total Otros activos no financieros</b>	<b>23.036.643</b>	<b>20.838.878</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 1.001 y 1.621	Entre 1.247 y 1.714	Entre 1.759 y 3.567
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 septiembre de 2025 fueron los siguientes:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

	<b>30/09/2025</b>
	<b>Inmuebles alquilados</b>
<b>Valor neto en libros al inicio</b>	<b>15.578.296</b>
Resultado por medición a valor razonable (Nota 24)	543.967
<b>Valor neto en libros al cierre</b>	<b>16.122.263</b>

Las cifras incluidas en el resultado del período por propiedades de inversión son las siguientes:

	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>
Ingresos derivados de rentas	136.910	129.362
Gastos directos de operación de propiedades	(9.907)	(6.311)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2025 y 2024 asciende a una ganancia de 127.003 y 123.051, respectivamente, y se reconocen en los rubros "Otros ingresos operativos", "Gastos de administración" y "Otros gastos operativos" en el estado de resultados.

#### **12.4. Otros pasivos no financieros**

Los saldos de otros pasivos no financieros corresponden a:

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Acreedores varios	8.284.756	12.911.511
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	14.849.447	35.645.252
Otros impuestos a pagar	7.766.212	5.472.842
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar (Nota 28)	1.497.650	7.897.488
Retenciones a pagar	7.365.185	8.522.617
Programa de fidelización de clientes	1.134.767	695.421
Beneficios por terminación a pagar	8.871.490	27.323.126
Dividendos a pagar (Nota 3.3)	45.371.444	-
<b>Total otros pasivos no financieros</b>	<b>95.140.951</b>	<b>98.468.257</b>

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

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

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en pesos	15.481.120	21.309.741
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en moneda extranjera (Anexo L)	6.049.967	12.545.917
<b>Total pasivos valuados a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>21.531.087</b>	<b>33.855.658</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 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 septiembre 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:

	30/09/2025	31/12/2024
Provisión impuesto a las ganancias	-	(76.340.612)
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	156	402.369
Anticipos por impuesto a las ganancias	18.323.644	1.704.390
<b>Total activos / (pasivos) por impuesto a las ganancias corriente</b>	<b>18.323.800</b>	<b>(74.233.853)</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:

	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto a las ganancias - método diferido – Beneficio/(cargo)	22.270.729	(25.678.373)
Exceso Provisión impuesto a las ganancias ejercicio anterior (*)	20.559.928	-
Impuesto a las ganancias corriente	-	(18.162.835)
<b>Total beneficio / (cargo) neto por impuesto a las ganancias</b>	<b>42.830.657</b>	<b>(43.841.208)</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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

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

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

<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>Beneficio imputado en resultados 2025</b>	<b>Saldo al 30/09/2025</b>
Previsión por riesgo de incobrabilidad	6.380.018	10.941.027	17.321.045
Inversiones en negocios conjuntos	(12.778.026)	(1.662.655)	(14.440.681)
Propiedad y equipo, Propiedades de inversión	(40.675.831)	(540.048)	(41.215.879)
Valuación moneda extranjera	(229.264)	(1.123.634)	(1.352.898)
Provisiones	13.482.649	(8.599.108)	4.883.541
Valuación de instrumentos financieros	7.317.196	(20.456.481)	(13.139.285)
Ajuste por inflación impositivo	128.274	(101.981)	26.293
Quebrantos impositivos (*)	-	43.813.609	43.813.609
<b>Total del pasivo neto por impuesto a las ganancias diferido</b>	<b>(26.374.984)</b>	<b>22.270.729</b>	<b>(4.104.255)</b>

(\*) Corresponde al quebranto originado durante el 2025 el cual puede ser utilizado hasta el ejercicio fiscal 2030.

### **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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 septiembre 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:

	30/09/2025	31/12/2024
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales	29.522.389	-
Otros	12.197	7.401
<b>Total</b>	<b>29.534.586</b>	<b>7.401</b>

## 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

	Porcentaje de participación	30/09/2025	31/12/2024
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	62,28%	19.163.558	19.597.253
BHN Sociedad de Inversión S.A.	99,99%	57.076.901	52.516.044
Fideicomiso Financiero EDP	28,5%	73.264.090	75.543.942
<b>Total inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>		<b>149.504.549</b>	<b>147.657.239</b>

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

	30/09/2025	31/12/2024
<b>Saldo neto al inicio del ejercicio</b>	<b>147.657.239</b>	<b>172.314.682</b>
Dividendos declarados / cobrados (a)	-	(20.764.162)
Desvalorizaciones Fideicomiso EDP	(2.279.853)	(9.460.738)
Participación en los resultados del período/ejercicio	4.127.163	5.567.457
<b>Saldo al final del período/ejercicio</b>	<b>149.504.549</b>	<b>147.657.239</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 (20.764.205 en moneda homogénea de septiembre 2025). Los mismos fueron cobrados totalmente en títulos el 11 de junio de 2024.  
De los totales aprobados, el 99,99% corresponden a BHSA.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 expone la información financiera resumida para cada subsidiaria:

#### Estados de situación financiera resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Total Activo	257.103.308	224.704.229	715.112.675	80.582.417
Total Pasivo	(226.333.305)	(193.237.863)	(658.035.660)	(28.066.268)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>30.770.003</b>	<b>31.466.366</b>	<b>57.077.015</b>	<b>52.516.149</b>

#### Estados de resultados resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingresos de actividades ordinarias	23.649.385	52.699.163	44.626.471	60.705.314
Resultado por la posición monetaria neta	(5.961.063)	(16.619.167)	(11.440.085)	(39.796.535)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(970.010)	8.364.493	5.077.890	(6.299.315)
Impuesto a las ganancias	416.442	(1.790.368)	(2.976.879)	3.269.583
<b>Resultado total (Pérdida) / Ganancia</b>	<b>(553.568)</b>	<b>6.574.125</b>	<b>2.101.011</b>	<b>(3.029.732)</b>
<b>Resultado atribuible al interés no controlante</b>	<b>142.795</b>	<b>138.308</b>	<b>(2.459.819)</b>	<b>(1.376.008)</b>

#### Estados de flujos de efectivo resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Flujos de efectivo de las actividades operativas	21.801.722	26.919.935	44.413.007	8.918.698
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(324.316)	(236.892)	(620.900.812)	18.785.353
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(10.865.009)	(4.501.569)	600.858.015	(17.512.892)
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(2.081.501)	(5.557.444)	(5.929.354)	(23.416.003)
<b>Aumento / (Disminución) del efectivo</b>	<b>8.530.896</b>	<b>16.624.030</b>	<b>18.440.856</b>	<b>(13.224.844)</b>
Efectivo al inicio del ejercicio	40.689.263	2.495.806	20.371.854	38.454.491
Efectivo al cierre del período	49.220.159	19.119.836	38.812.710	25.229.647

### 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	
					30/09/2025	31/12/2024
Clase IV (Anexo L)	US\$78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	22.346.359	19.945.822
Clase VIII	\$45.347.500	20/12/24	20/12/25	TAMAR + 2,75%	34.950.123	55.579.402
Clase IX	\$50.000.000	21/02/25	21/02/26	TAMAR + 2,75%	51.199.907	-
Clase X (Anexo L)	US\$30.782	22/08/25	22/08/26	7%	42.262.781	-
<b>Total</b>					<b>150.759.170</b>	<b>75.525.224</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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



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 N° 5 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 septiembre de 2025.

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:

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 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

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

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.

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.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

## 20. INGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Ingresos por intereses y ajustes	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	19.781	52.164	45.663	119.822
Intereses por préstamos al sector financiero	5.770.049	304.077	11.478.915	474.892
Intereses por adelantos	5.293.448	2.094.661	12.292.052	8.661.514
Intereses por documentos	910.319	1.460.802	2.750.179	7.829.240
Intereses por préstamos hipotecarios	4.240.084	2.268.229	10.881.882	6.245.792
Intereses por préstamos personales	22.820.565	6.288.194	60.787.567	14.123.481
Intereses por préstamos prendarios	280.621	2.207	818.746	5.407
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	24.913.733	12.678.775	63.627.275	40.451.702
Intereses por arrendamientos financieros	323.261	117.098	812.567	773.077
Intereses por otros préstamos	10.388.819	4.216.297	25.056.301	14.193.829
Intereses por títulos públicos y privados	95.499.564	(58.001.296)	224.226.334	10.779.960
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	16.311.748	110.448.269	47.848.575	195.298.174
Intereses por pases activos	2.462.269	10.853.320	3.577.955	737.415.109
Otros	430.799	-	432.881	-
<b>Total</b>	<b>189.665.060</b>	<b>92.782.797</b>	<b>464.636.892</b>	<b>1.036.371.999</b>

Ingresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Comisiones por tarjetas	8.133.528	7.408.044	24.475.340	24.042.149
Comisiones por seguros	1.674.486	1.529.992	4.940.817	4.177.383
Comisiones vinculadas con obligaciones	8.764.602	6.059.048	23.475.559	17.460.195
Comisiones vinculadas con créditos	17.519	81.601	133.426	296.807
Otras comisiones	946.750	1.146.919	3.484.623	3.205.161
<b>Total</b>	<b>19.536.885</b>	<b>16.225.604</b>	<b>56.509.765</b>	<b>49.181.695</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(55.027.120)	(80.590.523)	(171.846.141)	(510.314.548)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(133.434)	(65.275)	(318.621)	(207.115)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(89.875.869)	(79.043.257)	(201.488.618)	(397.331.816)
Intereses por préstamos interfinancieros recibidos	(2.317.765)	(7.782)	(7.456.795)	(8.017)
Intereses por otras obligaciones negociables y títulos de deuda	(11.051.412)	(1.719.914)	(27.896.871)	(11.604.536)
Intereses por pases pasivos y cauciones	(7.337.467)	(168.681)	(23.042.636)	(549.509)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(224.184)	(2.382.905)	(1.239.628)	(18.191.976)
<b>Total</b>	<b>(165.967.251)</b>	<b>(163.978.337)</b>	<b>(433.289.310)</b>	<b>(938.207.517)</b>

Egresos por comisiones	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Comisiones relacionadas con préstamos	(77.997)	(631.616)	(168.942)	(127.543)
Comisiones por colocación de títulos	(490.090)	-	(1.879.779)	(1.385.946)
Otros	(302.468)	(136.614)	(695.488)	(426.346)
<b>Total</b>	<b>(870.555)</b>	<b>(768.230)</b>	<b>(2.744.209)</b>	<b>(1.939.835)</b>

## 22. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

Originado en:	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Operaciones netas en dólares	(8.266.263)	(2.274.351)	(15.325.558)	(11.137.611)
Instrumentos derivados	426.467	(1.574.690)	(1.603.159)	(5.350.552)
Operaciones netas en euros	65.581	(45.791)	340.488	62.603
<b>Diferencia de cotización de moneda extranjera</b>	<b>(7.774.215)</b>	<b>(3.894.832)</b>	<b>(16.588.229)</b>	<b>(16.425.560)</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 nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Resultado por títulos públicos	32.235.303	182.262.752	154.352.659	429.505.455
Resultado por fideicomisos financieros	427.012	964.169	723.147	900.132
Resultado por otros títulos privados	5.026.424	14.397.580	12.503.909	20.355.478
Resultado instrumentos derivados	-	1.705.448	(40.807)	1.221.377
<b>Total</b>	<b>37.688.739</b>	<b>199.329.949</b>	<b>167.538.908</b>	<b>451.982.442</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Servicios relacionados con préstamos	824.148	522.258	2.480.706	1.559.482
Comisiones por operaciones pasivas	955.575	1.113.072	3.134.433	2.893.365
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	2.506.504	2.667.039	7.222.323	7.821.652
Intereses punitivos	2.114.786	250.235	3.158.445	784.238
Créditos recuperados	979.326	199.270	2.258.203	660.760
Previsiones desafectadas	6.478.941	2.763.388	8.756.939	4.336.374
Alquileres	426.539	250.449	985.767	1.008.599
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión (1)	412.972	-	543.967	-
Utilidades por venta de propiedad y equipo	-	906.722	-	906.722
Reversión de deterioro de propiedad y equipo (2)	199.804	-	1.762.270	-
Ajustes e intereses por créditos diversos	868.390	487.540	2.385.910	1.515.650
Otros ingresos	4.900	11.287	37.792	545.733
<b>Total</b>	<b>15.771.885</b>	<b>9.171.260</b>	<b>32.726.755</b>	<b>22.032.575</b>

(1) Nota 12.3

(2) Nota 12.1

Otros gastos operativos	Período de tres meses finalizado el		Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Impuesto a los ingresos brutos	(9.155.241)	(7.050.521)	(24.314.324)	(52.293.111)
Servicios relacionados con préstamos	(1.886.009)	(1.691.668)	(4.454.937)	(4.304.767)
Servicios relacionados con depósitos	(1.574.076)	(2.754.447)	(6.117.009)	(7.095.230)
Servicios relacionados con tarjetas de crédito	(5.683.173)	(4.243.554)	(17.625.511)	(14.223.065)
Otros impuestos	(1.980.026)	(1.564.137)	(5.449.421)	(4.567.342)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(770.124)	(843.672)	(2.918.793)	(2.390.596)
Bonificaciones de préstamos	(515.302)	(273.222)	(1.127.214)	(765.993)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos	(1.014.364)	(1.007.438)	(2.873.729)	(2.815.511)
Intereses por arrendamientos financieros (Nota 12.1)	(423.938)	(835.067)	(1.246.748)	(2.319.148)
Cargo por otras provisiones (1)	(2.622.728)	(9.866.735)	(7.417.319)	(20.943.407)
Donaciones	(747.148)	(259.927)	(1.588.589)	(446.863)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión	-	(614.112)	-	(1.022.402)
Pérdida por venta o desvalorización de propiedades de inversión y otros activos no financieros	700.710	-	(2.279.853)	-
Otros egresos	(4.829.097)	(1.058.248)	(8.340.443)	(5.916.536)
<b>Total</b>	<b>(30.500.516)</b>	<b>(32.062.748)</b>	<b>(85.753.890)</b>	<b>(119.103.971)</b>

(1) Al 30 de septiembre de 2025 incluye 5.411.239 de cargo por otras provisiones y 2.006.080 de cargo por beneficios por terminación a pagar. Al 30 de septiembre de 2024 incluye 11.529.600 de cargo por otras provisiones y 9.413.807 de cargo por beneficios por terminación a pagar.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Honorarios y retribuciones por servicios	(4.764.642)	(4.128.089)	(13.955.911)	(12.151.464)
Honorarios a directores y síndicos	(527.079)	(554.437)	(1.623.374)	(1.618.242)
Impuestos y tasas	(1.964.314)	(1.974.692)	(5.448.202)	(5.425.179)
Mantenimiento y reparaciones	(1.474.115)	(1.525.087)	(4.147.422)	(4.336.337)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(1.231.230)	(1.149.310)	(3.280.594)	(3.508.787)
Gastos de representación y movilidad	(420.434)	(327.982)	(1.090.406)	(965.989)
Alquileres	(136.193)	(159.581)	(368.389)	(538.026)
Seguros	(167.597)	(269.931)	(573.436)	(940.107)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(799.078)	(1.066.151)	(2.006.316)	(2.509.769)
Servicios de seguridad	(1.221.130)	(1.394.106)	(3.687.117)	(3.577.724)
Papelería y útiles	(22.436)	(30.316)	(99.460)	(220.735)
Traslado de valores	(319.785)	(487.998)	(1.315.149)	(1.403.064)
Diversos	(145.126)	(183.198)	(528.603)	(534.803)
<b>Total</b>	<b>(13.193.159)</b>	<b>(13.250.878)</b>	<b>(38.124.379)</b>	<b>(37.730.226)</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 nueve meses finalizado el	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(21.767.901)	(24.580.502)	(64.662.107)	(80.056.393)
Indemnizaciones y gratificaciones	(5.299.743)	(13.314.541)	(7.225.039)	(34.508.917)
Gastos de personal	(2.973.405)	(2.157.799)	(8.260.396)	(6.182.272)
<b>Total</b>	<b>(30.041.049)</b>	<b>(40.052.842)</b>	<b>(80.147.542)</b>	<b>(120.747.582)</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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre de 2025

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

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

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Garantías recibidas	686.592.569	454.191.675
Créditos clasificados irrecuperables (Nota 8.3)	83.405.378	79.146.723
Valores en custodia	807.821.132	767.896.407
Valores al cobro	11.597.335	16.226.974
Valores por debitar	2.199.130	2.969.538
Valores por acreditar	8.395.603	4.375.112
Créditos acordados	810.738.811	821.226.038
Garantías otorgadas	5.167.537	6.921.798

## 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	30/09/2025		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	1,92%	1,29%	2,05%	1,38%
The Bank of New York ADRs (**)	D	9,03%	6,06%	9,03%	6,06%
Otros	D	13,85%	9,29%	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 26 de noviembre 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 septiembre 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 26 de noviembre 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 septiembre de 2025:

Parte relacionada	ACTIVO		
	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros (Nota 12.3)
BACS	-	238.148	-
BHN Inversión	426	2.577.189	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>426</b>	<b>2.815.337</b>	<b>-</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	240	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>240</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	1.497.650
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.497.650</b>
<b>Total</b>	<b>666</b>	<b>2.815.337</b>	<b>1.497.650</b>

Parte Relacionada	PASIVOS			
	Depósitos	Obligaciones negociables emitidas	Otros pasivos financieros	Otros pasivos no financieros (Nota 12.4)
BACS	26.627	-	-	-
BHN Inversión	16.247.231	515.507	779.302	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>16.273.858</b>	<b>515.507</b>	<b>779.302</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	1.497.650
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.497.650</b>
<b>Total</b>	<b>16.273.858</b>	<b>515.507</b>	<b>779.302</b>	<b>1.497.650</b>

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administra- ción
BACS	4.237.011	13.258	-	184.043	-	-
BHN Inversión	-	1.087.147	4.875.130	685.859	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	2.292.460	66.759	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>6.529.471</b>	<b>1.167.164</b>	<b>4.875.130</b>	<b>869.902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	-	4.890.125	1.623.374
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.890.125</b>	<b>1.623.374</b>
<b>Total</b>	<b>6.529.471</b>	<b>1.167.164</b>	<b>4.875.130</b>	<b>869.902</b>	<b>4.890.125</b>	<b>1.623.374</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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	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	-	-	7.886	-
BHN Inversión	-	505	214.175	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	379.852	-	1.744	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>379.852</b>	<b>505</b>	<b>223.805</b>	<b>-</b>
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	1.626.747	-	-
<b>Total Accionistas</b>	<b>-</b>	<b>1.626.747</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	1.799.176
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.799.176</b>
<b>Total</b>	<b>379.852</b>	<b>1.627.252</b>	<b>223.805</b>	<b>1.799.176</b>

Parte Relacionada	PASIVOS			
	Depósitos	Instrumentos derivados	Otros pasivos financieros	Otros pasivos no financieros (Nota 12.4)
BACS	105.497	-	-	-
BHN Inversión	68.693	-	1.161.825	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	8.105	8.311.384	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>182.295</b>	<b>8.311.384</b>	<b>1.161.825</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	7.897.488
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.897.488</b>
<b>Total</b>	<b>182.295</b>	<b>8.311.384</b>	<b>1.161.825</b>	<b>7.897.488</b>

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

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración
BACS	138.619	39.380	-	101.726	-	-
BHN Inversión	-	1.164.471	3.617.679	458.491	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	391.673	142.098	-	-	-	-
<b>Total subsidiarias</b>	<b>530.292</b>	<b>1.345.949</b>	<b>3.617.679</b>	<b>560.217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personal clave	-	-	-	-	7.536.916	1.618.242
<b>Total otras</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.536.916</b>	<b>1.618.242</b>
<b>Total</b>	<b>530.292</b>	<b>1.345.949</b>	<b>3.617.679</b>	<b>560.217</b>	<b>7.536.916</b>	<b>1.618.242</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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;
- Respaldo las operaciones del Banco para evitar cualquier situación que ponga en riesgo la operatoria del Banco.

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

A partir del mes de marzo de 2020, el BCRA estableció para las entidades financieras del Grupo "A" (a la cual pertenece el Banco), que a efectos de la determinación de la Responsabilidad Patrimonial Computable, el impacto que genere la diferencia positiva entre la nueva previsión contable computada según el punto 5.5. de la NIIF 9 y la previsión "regulatoria" calculada según las normas sobre "Previsiones mínimas por riesgo de incobrabilidad" o la contable correspondiente al balance de saldos del 30 de noviembre de 2019 –la mayor de ambas–, podrá computarse como capital ordinario de nivel uno.

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

	30/09/2025	31/12/2024
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	537.717.378	570.354.392
(Conceptos deducibles)	(148.668.260)	(98.238.907)
<b>Responsabilidad Patrimonial Computable</b>	<b>389.049.118</b>	<b>472.115.485</b>

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	30/09/2025	31/12/2024
Riesgo de crédito	112.086.248	68.652.709
Riesgo de mercado	19.504.010	38.902.536
Riesgo operacional	13.429.153	47.275.376
<b>Exigencia básica</b>	<b>145.019.411</b>	<b>154.830.621</b>
<b>Integración</b>	<b>389.049.118</b>	<b>472.115.485</b>
<b>Exceso</b>	<b>244.029.707</b>	<b>317.284.864</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	26.587.471	30.104.620
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	7.885.000	3.351.780
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con A3 Mercados y BYMA	68.870.199	2.690.216
Efectivo y depósitos como garantía de operaciones con A3 Mercados	1.100	1.342
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	12.969.665	10.351.345
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	23.058	18.814
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.826	2.038
Títulos públicos afectados a pases	49.487.974	216.652.803
<b>Total</b>	<b>165.826.293</b>	<b>263.172.958</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 septiembre de 2025 son los siguientes:

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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	392.950.982	86.578	-	-	-	-
Cuentas especiales / Ctes. especiales en BCRA	22.186.669	3.530	-	-	-	-
Integración \$ Títulos publicos	326.224.133	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	1.319	428	3.459	1.351
<b>Total Integración</b>	<b>741.361.784</b>	<b>90.108</b>	<b>1.319</b>	<b>428</b>	<b>3.459</b>	<b>1.351</b>
<b>Total Exigencia</b>	<b>749.032.903</b>	<b>84.799</b>	<b>316</b>	<b>233</b>	<b>19</b>	<b>26</b>
Deducciones de exigencia (varias)	6.901.607	-	-	-	-	-
Integración exigencia del mes anterior	-	3.028	-	-	-	-
Traslado de integracion mes anterior	17.341.567	-	-	-	-	-
<b>Posición Mensual</b>	<b>16.572.055</b>	<b>2.281</b>	<b>1.003</b>	<b>195</b>	<b>3.440</b>	<b>1.325</b>

(\*) De acuerdo con la normativa vigente, el régimen de efectivo mínimo en pesos se determina sobre la base diaria. No obstante, a los efectos de una mejor comparabilidad, en el cuadro precedente se exponen saldos promedios.

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 julio de 2025 y el 30 de septiembre de 2025 se encuentran transcritos 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 26 de noviembre 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 30/09/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Identificación	Tenencia				Posición		
		Valor Razorable	Nivel de valor razonable	Saldos de libros al 30/09/2025	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>471.757.571</b>	<b>1.388.183.169</b>	<b>471.757.571</b>	<b>-</b>	<b>471.757.571</b>
<b>Del País</b>								
<b>Títulos públicos</b>								
Letra Rep. Arg. TAMAR Cap. en \$ Vto. 16/01/26	09342		1	79.798.860	-	79.798.860	-	79.798.860
Letra Rep. Arg. TAMAR Cap. en \$ Vto. 28/11/25	09344		1	62.100.000	-	62.100.000	-	62.100.000
Letra Rep. Arg. Vinc. al USD Vto. 16/01/26	09327		1	35.375.000	-	35.375.000	-	35.375.000
Letra Rep. Arg. TAMAR Cap. en \$ Vto. 10/11/25	09341		1	30.368.540	-	30.368.540	-	30.368.540
Letra Rep. Arg. Cap. en \$ Vto. 28/11/25	09326		1	28.092.714	-	28.092.714	-	28.092.714
Bono Tesoro Nacional Cap. en \$ Vto. 30/01/26	09316		1	20.007.200	-	20.007.200	-	20.007.200
TD Pcia. Cordoba CL 2 en \$ Vto. 24/05/27	42825		2	11.727.805	13.730.663	11.727.805	-	11.727.805
Bono Tesoro Nac en \$ Ajuste CER Vto. 31/10/25	09312		1	10.008.039	66.259	10.008.039	-	10.008.039
Bono Tesoro Boncer 2% en \$ Vto. 09/11/26	05925		1	7.341.927	773.055	7.341.927	-	7.341.927
Bono Rep. Arg. Ajuste CER \$ Vto. 30/06/26	09240		1	6.499.570	68.934.337	6.499.570	-	6.499.570
Bono Rep. Arg. en U\$S Step Up Vto. 09/07/35	81088		1	57.835	11.807.024	57.835	-	57.835
Bono Tesoro Nacional en \$ Vto. 23/08/25	09196		2	-	107.191.369	-	-	-
Otros			1	110.339.266	297.608.339	110.339.266	-	110.339.266
Otros			2	11.539.956	814.032.211	11.539.956	-	11.539.956
<b>Notas BCRA</b>								
Notas BCRA			1	3	192.897	3	-	3
<b>Títulos privados</b>								
Título de deuda FF CHA series 9 a 14				-	379.850	-	-	-
ON Cía. Gen.Comb. CL.36 en US\$ Vto.10/10/27	58123		2	11.032.051	10.135.255	11.032.051	-	11.032.051
ON Genneia. CL.47 en US\$ Vto. 18/10/28	58140		2	5.899.520	6.191.880	5.899.520	-	5.899.520
ON Cía. Gen.Comb. CL.35 en US\$ Vto.28/02/26	58798		2	4.246.551	-	4.246.551	-	4.246.551
ON YPF LUZ CL.19 en U\$S Vto. 21/11/26	58245		2	3.725.118	4.932.728	3.725.118	-	3.725.118
Otros			1	15.555.379	15.567.126	15.555.379	-	15.555.379
Otros			2	18.042.237	36.640.176	18.042.237	-	18.042.237

 Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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 30/09/2025 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 30/09/2025	Saldos de libros al 31/12/2024	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
<b>OTROS TITULOS DE DEUDA</b>				<b>446.240.094</b>	<b>229.669.483</b>	<b>446.240.094</b>	-	<b>446.240.094</b>
<b>Medición a costo amortizado</b>								
<b>Del País</b>								
<b>Títulos públicos</b>								
Bono Nación Dual \$ Vto. 30/06/26	09320	148.771.109	2	179.025.154	-	179.025.154	-	179.025.154
Bono Nación Dual \$ Vto. 15/09/26	09321	101.787.000	2	129.116.239	-	129.116.239	-	129.116.239
Bono Nación Dual \$ Vto. 15/12/26	09323	73.363.388	2	96.037.599	-	96.037.599	-	96.037.599
Bono Rep. Arg. Aj. CER \$ Vto. 30/06/26	09240	10.554.545	2	11.697.797	-	11.697.797	-	11.697.797
Bono Tesoro Nacional Aj. CER \$ Vto. 31/03/27	09264	6.112.500	2	7.057.325	-	7.057.325	-	7.057.325
Bono Rep. Arg. USD Vto. 09/07/35	81088	4.664.983	2	5.369.602	-	5.369.602	-	5.369.602
Bono Rep. Arg. USD Vto. 09/01/38	81090	3.539.997	2	3.998.414	-	3.998.414	-	3.998.414
Bono Tesoro Nacional Aj. CER \$ Vto. 15/12/26	09249	3.385.000	2	3.880.444	-	3.880.444	-	3.880.444
Bono Rep. Arg. USD Vto. 09/07/30	05921	2.497.467	2	3.403.263	-	3.403.263	-	3.403.263
Bono Rep. Arg. \$ Vto. 23/05/27	09132	2.592.259	2	2.805.576	4.718.963	2.805.576	-	2.805.576
Bono Rep. Arg. USD Vto. 09/07/41	81092	2.147.233	2	2.466.671	-	2.466.671	-	2.466.671
Bono Tesoro Nacional Aj. CER \$ Vto. 15/12/27	09250	1.016.759	2	1.173.582	-	1.173.582	-	1.173.582
Bono Tesoro Badlar Vto. 23/11/27	09166	226.740	2	208.428	244.296	208.428	-	208.428
Bono Tesoro Nacional \$ Vto. 15/12/25	09310	-	2	-	224.706.224	-	-	-
<b>INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO</b>				<b>4.168.608</b>	<b>7.474.972</b>	<b>4.168.608</b>	-	<b>4.168.608</b>
<b>Del País</b>								
A3 Mercados	30023		1	1.572.556	571.165	1.572.556	-	1.572.556
ADR Grupo Supervielle	90689		1	934.866	2.629.676	934.866	-	934.866
Autopista del Sol S.A.	00066		1	859.361	2.344.844	859.361	-	859.361
Grupo Financiero Galicia	00534		1	569.742	1.227.194	569.742	-	569.742
Play Digital	80002		2	231.488	681.356	231.488	-	231.488
YPF S.A. CL. D	00710		1	337	16.135	337	-	337
Pampa Holding S.A.	00457		1	258	-	258	-	258
Cedear Vista Oil & Gas	08527		2	-	53	-	-	-
Cedear Merc. Lib.	08444		2	-	2.671	-	-	-
Transener S.A.	00849		2	-	67	-	-	-
Grupo Supervielle Acc.ord. Cl B.	30035		2	-	157	-	-	-
Acc Ord. Loma Negra S.A.	30043		2	-	1.654	-	-	-

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 26 de noviembre 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 B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS**

Al 30/09/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

<b>Cartera comercial</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>En situación normal</b>	<b>559.251.781</b>	<b>292.730.065</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	36.017.793	27.594.260
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	9.011.189	6.465.416
Sin garantías ni contragarantías preferidas	514.222.799	258.670.389
<b>Con seguimiento especial</b>	<b>2.663.417</b>	<b>94.820</b>
<b>En observación</b>	<b>2.663.417</b>	<b>94.820</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	1.244.835	87.794
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	20.484	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.398.098	7.026
<b>Con problemas</b>	<b>604.051</b>	<b>6.268.721</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	227.895	36.772
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	4.862
Sin garantías ni contragarantías preferidas	376.156	6.227.087
<b>Con alto riesgo de insolvencia</b>	<b>5.874.571</b>	<b>3.042.897</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	4.538
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5.874.571	3.038.359
<b>Irrecuperable</b>	<b>73.690</b>	<b>61.271</b>
Sin garantías ni contragarantías preferidas	73.690	61.271
<b>Total cartera comercial</b>	<b>568.467.510</b>	<b>302.197.774</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 26 de noviembre 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 B - CLASIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS Y OTRAS FINANCIACIONES POR SITUACIÓN Y GARANTÍAS RECIBIDAS**

Al 30/09/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

<b>Cartera consumo y vivienda</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Cumplimiento normal</b>	<b>595.313.368</b>	<b>457.945.921</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	1.043.728	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	200.400.607	152.246.623
Sin garantías ni contragarantías preferidas	393.869.033	305.699.298
<b>Riesgo bajo</b>	<b>29.081.332</b>	<b>7.634.946</b>
<b>Riesgo bajo</b>	<b>28.810.180</b>	<b>7.614.830</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.936.274	2.065.447
Sin garantías ni contragarantías preferidas	26.873.906	5.549.383
<b>Tratamiento especial</b>	<b>271.152</b>	<b>20.116</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	80.088	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	191.064	20.116
<b>Riesgo medio</b>	<b>29.388.138</b>	<b>4.613.594</b>
Con garantías y contragarantías "B"	2.094.764	1.619.223
Sin garantías ni contragarantías preferidas	27.293.374	2.994.371
<b>Riesgo alto</b>	<b>17.912.007</b>	<b>3.562.951</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.674.713	1.261.108
Sin garantías ni contragarantías preferidas	16.237.294	2.301.843
<b>Irrecuperable</b>	<b>3.303.821</b>	<b>2.356.301</b>
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.196.633	1.224.405
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.107.188	1.131.896
<b>Total cartera consumo y vivienda</b>	<b>674.998.666</b>	<b>476.113.713</b>
<b>Total general (1)</b>	<b>1.243.466.176</b>	<b>778.311.487</b>

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

	<b>30/09/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)</b>	<b>1.207.326.997</b>	<b>754.867.088</b>
Partidas computables fuera de balance	18.824.258	14.688.535
más provisiones (Anexo R)	53.341.209	18.041.125
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	6.318.835	5.769.747
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(42.345.123)	(15.055.008)
<b>TOTAL</b>	<b>1.243.466.176</b>	<b>778.311.487</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 26 de noviembre 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 30/09/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Financiaciones			
	30/09/2025		31/12/2024	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	256.591.267	20,64%	162.007.660	20,82%
50 siguientes mayores clientes	235.045.805	18,90%	112.686.392	14,48%
100 siguientes mayores clientes	57.871.059	4,65%	32.013.116	4,11%
Resto de clientes	693.958.045	55,81%	471.604.319	60,59%
<b>TOTAL (1)</b>	<b>1.243.466.176</b>	<b>100,00%</b>	<b>778.311.487</b>	<b>100,00%</b>

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

	30/09/2025	31/12/2024
<b>Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)</b>	<b>1.207.326.997</b>	<b>754.867.088</b>
Partidas computables fuera de balance	18.824.258	14.688.535
más provisiones (Anexo R)	53.341.209	18.041.125
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	6.318.835	5.769.747
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(42.345.123)	(15.055.008)
<b>TOTAL</b>	<b>1.243.466.176</b>	<b>778.311.487</b>

 Firmado a los efectos de su  
 identificación con nuestro informe  
 de fecha 26 de noviembre 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	2.200	677.978	-	-	-	-	-	680.178
Sector Financiero	24.740	10.593.438	7.558.795	10.922.373	11.105.441	6.586.972	-	46.791.759
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	81.803.615	435.492.571	132.349.064	102.779.533	118.817.467	99.046.747	289.888.413	1.260.177.410
<b>TOTAL</b>	<b>81.830.555</b>	<b>446.763.987</b>	<b>139.907.859</b>	<b>113.701.906</b>	<b>129.922.908</b>	<b>105.633.719</b>	<b>289.888.413</b>	<b>1.307.649.347</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 26 de noviembre 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 30/09/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Depósitos			
	30/09/2025		31/12/2024	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	1.025.664.760	45,36%	1.023.037.117	50,91%
50 siguientes mayores clientes	473.419.404	20,94%	449.387.918	22,36%
100 siguientes mayores clientes	114.836.486	5,08%	63.669.413	3,17%
Resto de clientes	647.272.377	28,62%	473.275.827	23,56%
<b>TOTAL</b>	<b>2.261.193.027</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.009.370.275</b>	<b>100,00%</b>

Firmado a los efectos de su  
identificación con nuestro informe  
de fecha 26 de noviembre 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**

Al 30/09/2025

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	245.993.171	51.788.642	38.695.538	58.123.078	-	1	394.600.430
Sector financiero	17.110.050	-	-	-	-	-	17.110.050
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.449.503.623	342.377.558	78.145.193	1.653.208	981.235	7.066.670	1.879.727.487
<b>Pasivos a valor razonable con cambios en resultados</b>	21.531.087	-	-	-	-	-	21.531.087
<b>Instrumentos derivados</b>	-	-	-	-	-	2.513.129	2.513.129
<b>Operaciones de pase y cauciones</b>							
Otras entidades financieras	35.718.908	-	-	-	-	-	35.718.908
<b>Otros pasivos financieros</b>	121.130.624	85.898	78.173	165.139	371.044	1.336.728	123.167.606
<b>Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras</b>	29.534.586	-	-	-	-	-	29.534.586
<b>Obligaciones negociables emitidas</b>	-	68.063.678	56.528.128	43.525.678	-	-	168.117.484
<b>TOTAL</b>	<b>1.920.522.049</b>	<b>462.315.776</b>	<b>173.447.032</b>	<b>103.467.103</b>	<b>1.352.279</b>	<b>10.916.528</b>	<b>2.672.020.767</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 26 de noviembre 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**

Al 30/09/2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 30/09/2025
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Otras (1)	11.897.584	5.126.848	(1.495.797)	(5.175.194)	(2.142.766)	8.210.675
<b>TOTAL PROVISIONES</b>	<b>11.897.584</b>	<b>5.126.848</b>	<b>(1.495.797)</b>	<b>(5.175.194)</b>	<b>(2.142.766)</b>	<b>8.210.675</b>

(1) El monto de Otras se compone por:

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 30/09/2025
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas de crédito (2)	1.957.176	3.622.180	(1.356.316)	-	(352.489)	3.870.551
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de acuerdos en cuenta corriente (2)	78.840	125.704	(131.096)	-	(14.199)	59.249
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre garantías otorgadas (2)	3.409	31.856	(8.385)	-	(614)	26.266
Provisiones para juicios y otros reclamos	5.027.230	1.347.108	-	(3.710.783)	(905.409)	1.758.146
Provisiones para impuestos	4.830.929	-	-	(1.464.411)	(870.055)	2.496.463
<b>TOTAL</b>	<b>11.897.584</b>	<b>5.126.848</b>	<b>(1.495.797)</b>	<b>(5.175.194)</b>	<b>(2.142.766)</b>	<b>8.210.675</b>

(2) Anexo R

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 26 de noviembre 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 30/09/2025 y 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	Casa matriz y sucursales en el país	Total al 30/09/2025	Al 30/09/2025		Total al 31/12/2024
			Dólar	Euro	
<b>ACTIVO</b>					
Efectivo y Depósitos en Bancos	181.637.478	181.637.478	181.116.386	521.092	128.540.891
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	103.994.884	103.994.884	103.994.884	-	102.264.622
Otros activos financieros	13.990.457	13.990.457	13.990.457	-	2.524.487
Préstamos y otras financiaciones					
Sector Público no Financiero	1.388	1.388	1.388	-	-
Otras entidades financieras	-	-	-	-	3.779.611
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	281.157.366	281.157.366	281.157.366	-	98.536.237
Otros títulos de deuda	15.237.950	15.237.950	15.237.950	-	-
Activos financieros entregados en garantía	14.283.129	14.283.129	14.283.129	-	8.664.477
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	934.866	934.866	934.866	-	2.629.676
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>611.237.518</b>	<b>611.237.518</b>	<b>610.716.426</b>	<b>521.092</b>	<b>346.940.001</b>
<b>PASIVO</b>					
Depósitos					
Sector Público no Financiero	121.139.436	121.139.436	121.139.436	-	73.838.437
Sector Financiero	17.083.125	17.083.125	17.083.125	-	1.067
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	329.189.592	329.189.592	329.189.592	-	217.536.819
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Nota 13)	6.049.967	6.049.967	6.049.967	-	12.545.917
Otros pasivos financieros	15.209.033	15.209.033	15.145.317	63.716	3.289.461
Obligaciones negociables emitidas (Nota 17)	64.609.140	64.609.140	64.609.140	-	19.945.822
Provisiones	14.157	14.157	14.157	-	3.409
Otros pasivos no financieros	1.059.540	1.059.540	1.059.540	-	1.369.061
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>554.353.990</b>	<b>554.353.990</b>	<b>554.290.274</b>	<b>63.716</b>	<b>328.529.993</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 26 de noviembre 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	(10.903.250)
Operaciones de pase	Intermediación - cuenta propia	Otros	Con entrega del subyacente	OCT- Residentes en el país - Sector financiero	1	1	1	64.675.479

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 26 de noviembre 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 30/09/2025

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 30/09/2025
			IF con incremento significativo del riesgo crediticio	IF con deterioro crediticio		
<b>Otros activos financieros (Nota 11.1)</b>	<b>773.189</b>	<b>(465)</b>	-	-	<b>(139.252)</b>	<b>633.472</b>
<b>Otras entidades financieras (Nota 9)</b>	<b>5.504</b>	<b>219.768</b>	-	-	<b>(991)</b>	<b>224.281</b>
<b>Sector privado no financiero y residentes en el Exterior (Nota 9)</b>	<b>18.035.621</b>	<b>8.286.940</b>	<b>8.552.897</b>	<b>21.489.703</b>	<b>(3.248.233)</b>	<b>53.116.928</b>
Adelantos	657.732	313.024	81.785	(107.537)	(118.458)	826.546
Documentos	93.338	(42.165)	(16.839)	73.652	(16.810)	91.176
Hipotecarios	4.526.169	225.463	506.593	2.139.063	(815.168)	6.582.120
Prendarios	7.022	35	5	-	(1.265)	5.797
Personales	2.741.839	4.379.845	3.587.729	11.629.874	(493.808)	21.845.479
Tarjetas de Crédito	4.606.021	2.863.805	3.846.055	8.173.783	(829.549)	18.660.115
Arrendamientos Financieros	-	3.799	1.038	-	-	4.837
Call a Empresas	2.722.346	761.901	432.791	573.513	(490.297)	4.000.254
Prefinanciaciones para exportaciones	23.335	146.018	-	-	(4.203)	165.150
Otros	2.657.819	(364.785)	113.740	(992.645)	(478.675)	935.454
<b>Compromisos eventuales (Anexo J)</b>	<b>2.039.425</b>	<b>2.286.192</b>	<b>4.884</b>	<b>(7.133)</b>	<b>(367.302)</b>	<b>3.956.066</b>
<b>TOTAL DE PREVISIONES</b>	<b>20.853.739</b>	<b>10.792.435</b>	<b>8.557.781</b>	<b>21.482.570</b>	<b>(3.755.778)</b>	<b>57.930.747</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 26 de noviembre 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 de período intermedio***

#### *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 separado de situación financiera al 30 de septiembre de 2025, los estados separados de resultados por los períodos de tres y nueve meses finalizados en esa fecha y los correspondientes estados separados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

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

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables por la preparación y presentación de los estados financieros separados de período intermedio condensados 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.

#### *Responsabilidad de los auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar 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 (“CPCECABA”) 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. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética del CPCECABA junto con los requerimientos que son aplicables a las revisiones de estados financieros de período intermedio en Argentina.

Una revisión de los estados financieros intermedios consiste principalmente en efectuar indagaciones a las personas responsables de asuntos financieros y contables, aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de una auditoría y, por consiguiente, no nos 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.



### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros separados de período intermedio condensados que se adjuntan de Banco Hipotecario S.A. al 30 de septiembre de 2025 correspondiente al período de nueve meses 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 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 ajustan (en lo que es materia de nuestra competencia) a las disposiciones de la Ley General de Sociedades y las normas sobre documentación contable de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) y se encuentran asentados en el libro de Inventario y Balances;
- b) al 30 de septiembre 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 CNV para dichos conceptos, y
- c) al 30 de septiembre 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 \$ 1.615.687.498 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 26 de noviembre 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 septiembre de 2025, los estados separados condensados de resultados por el período de nueve meses, los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, anexos y notas explicativas seleccionadas.

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

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

### **Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los estados financieros 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 período 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 26 de noviembre de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios.

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

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

Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales.

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

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

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera concluir que los estados financieros separados de período intermedio condensados de Banco Hipotecario S.A. al 30 de septiembre de 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 de período intermedio que se adjuntan, se ajustan ( en lo que es materia de nuestra competencia) a las disposiciones de la Ley General de Sociedades y las normas sobre documentación de la CNV y se encuentran transcritos en el libro “Inventario y Balances”.
- b) al 30 de septiembre 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 septiembre 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 \$ 1.615.687.498 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, 26 de noviembre 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 septiembre de 2025. Además, se aplicó el modelo de provisionamiento 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 septiembre de 2025.**

### Actividades correspondientes al tercer trimestre del 2025

- El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora del tercer trimestre fue de \$(18.297,3) millones, comparado con \$34.761,9 millones del trimestre anterior y \$18.482,3 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- El ROAA trimestral anualizado fue de (1,9)% en el tercer trimestre de 2025, 3,8% en el segundo trimestre de 2025 y 1,9% en el tercer trimestre de 2024. El ROAE trimestral anualizado fue de (13,3)% en el tercer trimestre de 2025, 24,8% en el segundo trimestre de 2025 y 13,3% en el tercer trimestre de 2024.
- El ROE promedio anualizado fue de 1,0% en el tercer trimestre de 2025, de 8,1% en el segundo trimestre de 2025 y de 14,7% en el tercer trimestre de 2024, mientras que el ROA promedio anualizado para dichos períodos fue de 0,2%, 1,2% y 2,1%, respectivamente.
- El ingreso operativo neto del tercer trimestre fue de \$84.550,0 millones, un 32,0% menor que los \$124.387,7 millones del trimestre anterior y un 51,2% menor que los \$173.306,5 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- El resultado operativo del trimestre alcanzó los \$ (7.629) millones, comparado con \$ 37.699 millones del trimestre anterior y \$73.279 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 124,19% con respecto a igual trimestre del ejercicio anterior.
- Los depósitos disminuyeron un 4,7% respecto al trimestre anterior y disminuyeron un 2,6% con respecto a igual trimestre del 2024. La deuda por obligaciones negociables aumentó un 18,0% respecto al trimestre anterior y aumentó un 309,6% con respecto a igual trimestre del 2024.
- Los préstamos en situación irregular a nivel consolidado fueron de 4,4% en el tercer trimestre de 2025 en comparación con 3,1% del trimestre anterior y 1,5% del mismo trimestre del 2024. El ratio de cobertura fue de 103,8%, comparado con 106,2% del trimestre anterior y 159,7% del mismo trimestre del 2024.
- El ratio de capital total sobre activos ponderados por riesgo al 30 de septiembre de 2025 fue de 22,9%, comparado con 20,0% del trimestre anterior y 26,8% del mismo trimestre del año anterior.
- El nivel general del índice de precios al consumidor para el tercer trimestre de 2025 fue de 6,0%, mientras que para el trimestre pasado fue de 6,0% y de 12,1% para el tercer 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, la tercera cuota de \$7.272 millones fue pagada el 28 de agosto de 2025, la cuarta cuota de \$7.408 millones fue pagada el 28 de agosto de 2025 y la quinta cuota de \$7.562 millones fue pagada el 30 de octubre de 2025.
- El 20 de noviembre de 2025 se emitió la ON Clase XI por un monto de \$ 33.784.039.169 y la Clase XII por un monto de US\$ 34.407.562 con vencimiento el 20 de noviembre de 2026.



**2. Estructura patrimonial comparativa**

Estado de Situación Patrimonial	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021
Activo	4.121.587.054	3.634.539.522	4.070.311.474	2.939.857.177	4.002.816.186
Pasivo	3.589.524.063	3.066.885.814	3.593.940.451	2.534.405.219	3.643.990.903
Patrimonio Neto	532.062.991	567.653.708	476.371.023	405.451.958	358.825.283
Total de Pasivo más Patrimonio Neto	4.121.587.054	3.634.539.522	4.070.311.474	2.939.857.177	4.002.816.186
Patrimonio Neto atribuible a la participación controladora	514.928.862	549.072.249	462.793.725	396.428.789	349.198.319
Patrimonio Neto atribuible a participaciones no controladoras	17.134.129	18.581.459	13.577.298	9.023.169	9.626.964

**3. Estructura de resultados comparativa**

Estado de Resultados	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021
<b>Resultado neto por intereses</b>	7.501.972	121.527.972	(194.842.732)	(81.977.732)	(41.050.174)
<b>Resultado neto por comisiones</b>	47.749.256	41.564.079	56.557.105	63.844.680	75.709.716
<b>Subtotal (Resultado neto por intereses más Resultado neto por comisiones)</b>	<b>55.251.228</b>	<b>163.092.051</b>	<b>(138.285.627)</b>	<b>(18.133.052)</b>	<b>34.659.542</b>
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	210.361.572	494.852.666	696.779.599	474.481.705	194.366.022
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	36.278	(148.786)	(21.571.904)	73.842	(1.093.178)
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(15.744.479)	(13.811.091)	(28.909.923)	(5.072.372)	(8.771.223)
Otros ingresos operativos	87.741.314	71.628.749	101.178.611	105.571.570	116.993.686
Cargo por incobrabilidad	(45.928.890)	(9.480.723)	(9.928.891)	(20.060.506)	(45.697.911)
<b>Ingreso operativo neto</b>	<b>291.717.023</b>	<b>706.132.866</b>	<b>599.261.865</b>	<b>536.861.187</b>	<b>290.456.938</b>
Beneficios al personal	(94.385.873)	(139.467.119)	(137.759.682)	(139.915.048)	(125.044.718)
Gastos de administración	(51.368.521)	(51.944.741)	(58.787.535)	(59.790.477)	(65.002.890)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	(6.879.229)	(7.569.547)	(9.274.186)	(11.086.666)	(14.065.392)
Otros gastos operativos	(102.554.980)	(139.680.140)	(125.073.511)	(179.094.777)	(137.827.474)
<b>Resultado operativo</b>	<b>36.528.420</b>	<b>367.471.319</b>	<b>268.366.951</b>	<b>146.974.219</b>	<b>(51.483.536)</b>
Resultado por asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-
Resultado por la posición monetaria neta	(75.056.321)	(262.771.997)	(187.374.768)	(56.425.406)	(39.256.372)
<b>Resultados antes de impuesto de las actividades que continúan</b>	<b>(38.527.901)</b>	<b>104.699.322</b>	<b>80.992.183</b>	<b>90.548.813</b>	<b>(90.739.908)</b>
Impuesto a las ganancias de las actividades de continúan	40.270.220	(42.361.993)	(24.597.154)	(52.761.035)	13.304.166
<b>Resultado neto de las actividades que continúan</b>	<b>1.742.319</b>	<b>62.337.329</b>	<b>56.395.029</b>	<b>37.787.778</b>	<b>(77.435.742)</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias de las operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto del período</b>	<b>1.742.319</b>	<b>62.337.329</b>	<b>56.395.029</b>	<b>37.787.778</b>	<b>(77.435.742)</b>

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

<b>Estructura del Flujo de Efectivo</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	313.207.771	450.323.875	50.047.128	134.289.815	120.985.226
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(5.481.286)	(3.833.451)	(5.961.151)	(675.091)	(4.628.099)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	37.943.292	(112.005.036)	(38.424.456)	(138.541.278)	(117.671.689)
Efectos de las variaciones del tipo de cambio	29.457.030	20.282.864	48.692.692	26.636.866	17.301.654
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(61.266.741)	(132.225.906)	(116.316.297)	(116.093.075)	(65.960.340)
<b>Aumento neto / (Disminución neta) del efectivo y equivalentes</b>	<b>313.860.066</b>	<b>222.542.346</b>	<b>(61.962.084)</b>	<b>(94.382.763)</b>	<b>(49.973.248)</b>

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

<b>Principales líneas de préstamos</b>	<b>30/09/2025</b>		<b>30/09/2024</b>		<b>30/09/2023</b>		<b>30/09/2022</b>		<b>30/09/2021</b>	
	<b>Stock de operaciones</b>	<b>Importe</b>	<b>Stock de operaciones</b>	<b>Importe</b>	<b>Stock de operaciones</b>	<b>Importe</b>	<b>Stock de operaciones</b>	<b>Importe</b>	<b>Stock de operaciones</b>	<b>Importe</b>
Hipotecarios	6.625	215.080.093	5.296	118.195.914	7.110	113.966.916	8.768	140.865.196	10.523	175.654.987
Personales	62.561	153.356.407	40.962	32.605.074	44.111	34.006.837	46.799	57.498.926	55.807	68.273.990
Tarjetas de crédito	323.360	312.999.909	342.969	147.805.616	416.276	165.653.980	458.113	237.286.194	498.724	347.723.951

Principales líneas de depósitos del Sector privado no financiero

<b>Principales líneas de depósitos</b>	<b>30/09/2025</b>		<b>30/09/2024</b>		<b>30/09/2023</b>		<b>30/09/2022</b>		<b>30/09/2021</b>	
	<b>Stock de operaciones</b>	<b>Importe</b>	<b>Stock de operaciones</b>	<b>Importe</b>	<b>Stock de operaciones</b>	<b>Importe</b>	<b>Stock de operaciones</b>	<b>Importe</b>	<b>Stock de operaciones</b>	<b>Importe</b>
Cajas de ahorros	21.174	703.456.420	31.802	1.203.458.743	32.416	1.363.765.918	34.125	661.526.635	36.019	712.326.756
Ctas Ctes	1.203.266	413.438.592	1.794.877	423.085.038	1.678.174	593.445.205	1.548.627	529.853.696	1.472.753	686.733.483
Plazo fijo	71.231	816.476.701	56.483	585.567.923	110.347	717.438.846	96.896	613.545.985	71.131	676.886.870

## 6. Índices comparativos

Ratio	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021
Relación préstamos y otras financiaciones sobre depósitos (a)	54,74%	23,46%	14,67%	31,00%	27,41%
Relación activos líquidos sobre depósitos (b)	73,77%	92,49%	101,62%	92,61%	89,40%
Solvencia (c)	14,82%	18,51%	13,25%	16,00%	9,85%
Activos Inmovilizados (d)	2,73%	3,05%	2,76%	3,87%	3,07%

- (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