



Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025
Junto con los informes de auditoría de los auditores independientes y
de la Comisión Fiscalizadora sobre los Estados Financieros

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

ÍNDICE

Carátula

Estado de Situación Financiera Consolidado

Estado de Resultados Consolidado

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Notas a los Estados Financieros 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. 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 F – Movimiento de propiedad y equipo consolidado. Movimiento de propiedades de inversión consolidado

Anexo G – Movimiento de activos intangibles consolidado

Anexo H – Concentración de depósitos consolidado

Anexo I – Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes consolidado

Anexo P – Categorías de activos y pasivos financieros consolidado

Anexo Q – Apertura de resultados consolidado

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

Informe de los Auditores Independientes sobre estados financieros consolidados

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)

Composición del capital al 31/12/2025					
Acciones					Suscripto e integrado
Cantidad	Tipo	Valor nominal	Nº de votos que otorga cada una	Clase	(En miles de pesos)
664.260.465	Ordinarias escriturales	1	1	A	664.260
75.000.000		1	1	C	75.000
760.739.535		1	3	D	760.740
1.500.000.000					1.500.000

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO			
Efectivo y depósitos en bancos	5	475.179.108	366.906.730
Efectivo		39.801.580	43.479.987
Entidades financieras y corresponsales		435.377.528	323.422.064
- B.C.R.A.		429.082.656	320.690.776
- Otras del país y del exterior		6.294.872	2.731.288
Otros		-	4.679
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	6	553.934.874	1.582.878.077
Instrumentos derivados	7	939.795	183.491
Operaciones de pase y cauciones	8.1	30.549.469	20.055.503
Otros activos financieros	11.1	39.186.426	75.297.338
Préstamos y otras financiaciones	9	1.281.763.140	904.743.185
Sector público no financiero		1.115.156	2.928
Otras entidades financieras		148.342.219	55.810.033
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.132.305.765	848.930.224
Otros títulos de deuda	10	604.552.863	290.354.794
Activos financieros entregados en garantía	31.2	468.699.357	297.053.240
Activos por impuestos a las ganancias corriente	14	23.250.360	-
Inversiones en instrumentos de patrimonio		17.436.622	21.432.696
Inversión en asociadas y negocios conjuntos	31.3	91.683.236	81.479.197
Propiedad y equipo (Anexo F)	12.1	109.226.279	111.103.542
Activos intangibles (Anexo G)	12.2	10.121.962	8.957.327
Activo por impuesto a las ganancias diferido	14	1.241.132	1.462.926
Otros activos no financieros	12.3	29.906.757	26.101.312
TOTAL ACTIVO		3.737.671.380	3.788.009.358

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 CONSOLIDADO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
PASIVO			
Depósitos (Anexo H)		2.300.079.393	2.313.923.490
Sector público no financiero		322.317.805	241.870.637
Sector financiero		164	215
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.977.761.424	2.072.052.638
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	13	8.034.007	37.245.574
Instrumentos derivados	7	13.952	52.640
Operaciones de pase y cauciones	8.1	354.102.235	204.019.618
Otros pasivos financieros	11.2	140.642.370	209.357.965
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	5 y 15	1.481.019	3.539.408
Obligaciones negociables emitidas	5 y 16	210.090.772	108.890.769
Pasivo por impuesto a las ganancias corriente	14	4.415.260	84.059.435
Provisiones	17	5.444.833	13.249.208
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	14	2.358.396	28.897.867
Otros pasivos no financieros	12.4	114.582.602	127.647.765
TOTAL PASIVO		3.141.244.839	3.130.883.739
PATRIMONIO NETO			
Capital social	18	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		384.575.219	384.575.219
Ganancias Reservadas		164.457.621	140.139.695
Resultados no asignados		190.822	44.647
Resultado del ejercicio		25.183.094	106.024.331
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora		575.906.756	632.283.892
Patrimonio neto atribuible a participaciones no controladoras		20.519.785	24.841.727
TOTAL PATRIMONIO NETO		596.426.541	657.125.619
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO		3.737.671.380	3.788.009.358

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por intereses y ajustes	19	732.945.152	1.330.254.172
Egresos por intereses y ajustes	20	(740.198.590)	(1.274.512.014)
Resultado neto por intereses		(7.253.438)	55.742.158
Ingresos por comisiones	19	73.958.227	65.953.755
Egresos por comisiones	20	(6.224.005)	(5.137.649)
Resultado neto por comisiones		67.734.222	60.816.106
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	21	383.199.612	860.469.620
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado		(35.091)	-
Diferencia de cotización de moneda extranjera	22	(17.247.357)	(19.921.144)
Otros ingresos operativos	23	132.983.981	101.330.393
Cargo por incobrabilidad		(87.123.434)	(20.146.783)
Ingreso operativo neto		472.258.495	1.038.290.350
Beneficios al personal	25	(149.620.347)	(229.455.611)
Gastos de administración	24	(77.267.119)	(84.488.747)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(10.148.700)	(12.547.276)
Otros gastos operativos	23	(141.531.168)	(199.568.381)
Resultado operativo –Ganancia		93.691.161	512.230.335
Resultado por la posición monetaria neta		(110.581.800)	(321.370.856)
Resultado antes de impuesto – (Pérdida) / Ganancia		(16.890.639)	190.859.479
Impuesto a las ganancias – Beneficio / (Cargo)	14	41.745.708	(76.600.366)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO – GANANCIA		24.855.069	114.259.113
Resultado neto del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora – Ganancia		25.183.094	106.024.331
Resultado neto del ejercicio atribuible a participaciones no controladoras – (Pérdida) / Ganancia		(328.025)	8.234.782

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

Resultado por acción	31/12/2025	31/12/2024
NUMERADOR		
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	25.183.094	106.024.331
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución	25.183.094	106.024.331
DENOMINADOR		
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio	1.480.335	1.477.692
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio ajustado por el efecto de la dilución	1.480.335	1.477.692
RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA	17,012	71,750
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA	17,012	71,750

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 CONSOLIDADO

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 31/12/2025	Total PN participaciones no controladoras 31/12/2025	Total al 31/12/2025
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras				
Saldos al comienzo del ejercicio	1.479.338	20.662	384.575.219	86.421.226	53.718.469	105.878.156	632.093.070	24.726.158	656.819.228
Ajustes retroactivos (Nota 8.3)	-	-	-	-	-	190.822	190.822	115.569	306.391
Saldos ajustados al comienzo del ejercicio	1.479.338	20.662	384.575.219	86.421.226	53.718.469	106.068.978	632.283.892	24.841.727	657.125.619
Distribución de resultados no asignados aprobada por Asamblea de Accionistas del 31/03/2025 (*)									
- Reserva Legal	-	-	-	21.175.631	-	(21.175.631)	-	-	-
- Otras reservas	-	-	-	-	3.142.295	(3.142.295)	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(81.560.230)	(81.560.230)	-	(81.560.230)
Pagos en acciones por plan de compensación	1.429	(1.429)	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	(341.647)	(341.647)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	(3.652.270)	(3.652.270)
Resultado neto del ejercicio – Ganancia	-	-	-	-	-	25.183.094	25.183.094	(328.025)	24.855.069
Saldos al cierre del ejercicio	1.480.767	19.233	384.575.219	107.596.857	56.860.764	25.373.916	575.906.756	20.519.785	596.426.541

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

(*) Ver nota 3.4.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 CONSOLIDADO

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31/12/2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total PN participaciones controladoras 31/12/2024	Total PN participaciones no controladoras 31/12/2024	Total al 31/12/2024
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras				
Saldos al comienzo del ejercicio	1.476.063	23.937	384.575.219	54.013.279	-	162.039.734	602.128.232	16.425.574	618.553.806
Ajustes retroactivos (Nota 8.3)	-	-	-	-	-	44.647	44.647	27.041	71.688
Saldos ajustados al comienzo del ejercicio	1.476.063	23.937	384.575.219	54.013.279	-	162.084.381	602.172.879	16.452.615	618.625.494
Absorción de resultados no asignados aprobado por Asamblea de Accionistas del 27/03/2024:									
- Reserva Legal	-	-	-	32.407.947	-	(32.407.947)	-	-	-
- Otras reservas	-	-	-	-	53.718.469	(53.718.469)	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(75.913.318)	(75.913.318)	-	(75.913.318)
Pagos en acciones por plan de compensación	3.275	(3.275)	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	154.330	154.330
Resultado neto del ejercicio – Ganancia	-	-	-	-	-	106.024.331	106.024.331	8.234.782	114.259.113
Saldos al cierre del ejercicio	1.479.338	20.662	384.575.219	86.421.226	53.718.469	106.068.978	632.283.892	24.841.727	657.125.619

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 CONSOLIDADO

Correspondiente a los ejercicios finalizados
el 31 de diciembre de 2025 y 2024

CONCEPTO	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las ganancias – (Pérdida) / Ganancia	(16.890.639)	190.859.479
Resultado por la posición monetaria neta	110.581.800	321.370.856
<u>Ajustes para obtener los flujos provenientes de actividades operativas</u>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	10.148.700	12.547.276
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	75.552.157	15.198.084
Cargo por provisiones (Nota 23)	8.256.341	28.987.608
Resultados netos por intereses	7.253.438	(55.742.158)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	(383.159.489)	(859.655.527)
Resultados generados por la valuación y venta de propiedad y equipo y propiedades de inversión (Nota 23)	(12.259.722)	11.221.438
<u>(Aumentos netos) / Disminuciones netas provenientes de activos operativos</u>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	1.032.499.404	(535.511.323)
Instrumentos derivados	(800.310)	1.742.797
Operaciones de pase y cauciones	(6.787.333)	2.105.259.967
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	(1.112.930)	(2.763)
Sector financiero	(90.430.411)	(49.342.379)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(167.329.809)	(250.495.963)
Otros títulos de deuda	(69.050.397)	(223.692.857)
Activos financieros entregados en garantía	(242.887.089)	(272.703.588)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(1.144.035)	(13.837.748)
Otros activos	46.874.808	(231.984.100)
<u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u>		
Depósitos		
Sector público no financiero	138.453.939	196.836.587
Sector financiero	1	(513)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(166.790.067)	(623.466.204)
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(20.279.125)	898.592
Instrumentos derivados	(37.462)	222.558
Operaciones de pase y cauciones	80.946.306	198.544.710
Otros pasivos	(125.283.518)	279.541.154
Pagos por impuesto a las ganancias	(39.842.691)	(427.047)
Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas	166.481.867	246.368.936

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 CONSOLIDADO

Correspondiente a los ejercicios finalizados
el 31 de diciembre de 2025 y 2024

CONCEPTO	31/12/2025	31/12/2024
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión		
Pagos		
Compra de PE, activos intangibles y otros activos	(7.198.741)	(8.236.620)
Cobros		
Venta de PE y otros activos	1.005.160	2.533.156
Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(6.193.581)	(5.703.464)
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiación		
Pagos		
Dividendos	(57.433.807)	(59.825.861)
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	(128.627.779)	(37.117.655)
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales (Nota 5)	(6.182.888.959)	(39.236.608)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(4.939.904)	(10.988.443)
Cobros		
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	196.517.546	85.963.825
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales (Nota 5)	6.174.319.300	27.661.238
Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de financiación	(3.053.603)	(33.543.504)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio	39.031.322	29.823.016
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(87.993.627)	(153.047.671)
TOTAL DE LA VARIACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO		
Aumento neto del ejercicio	108.272.378	83.897.313
Efectivo al inicio del ejercicio reexpresados (Nota 5)	366.906.730	283.009.417
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 5)	475.179.108	366.906.730

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 consolidados al y por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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. A su vez, posee el 100% en forma indirecta de la totalidad de las cuotas partes del Fondo Común de Inversión Toronto Trust Special Opportunities.
- **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 33,10% 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 ejercicios finalizados al 31 de diciembre 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 25 de febrero de 2026

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 consolidados han sido aprobados en reunión virtual por Directorio con fecha 25 de febrero de 2026.

3.1. Base de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros 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 ("IASB" por sus siglas en inglés), excepto por los apartamientos indicados a continuación ("Marco de información contable establecido por el BCRA"):

- la excepción transitoria de la aplicación del modelo de deterioro de la sección 5.5 "Deterioro de valor" de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" para los títulos de deuda emitidos por el Sector Público no Financiero, dispuesto por la Comunicación "A" 6847. De haberse aplicado el modelo de deterioro para estos instrumentos, se hubiera registrado una disminución en el patrimonio neto del Grupo por 10.332.174 y 12.051.663 al 31 de diciembre de 2025 y 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 110.084 y 162.409 al 31 de diciembre de 2025 y 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 149.833 y 573.803 al 31 de diciembre de 2025 y 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.

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

3.2. Moneda funcional y de presentación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La información comparativa fue reexpresada en términos de unidad de medida corriente al 31 de diciembre de 2025.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

3.3. Empresa en marcha

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

3.4. Distribución de resultados no asignados

Con fecha 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 (81.560.230 en moneda constante al 31 de diciembre 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 el saldo acumulado pendiente de pago de dividendos es de 24.468.070, registrado en "Otros pasivos no financieros" (Nota 12.4).

3.5. Información comparativa

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

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

3.6. 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.

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).

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

- 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 no le serán aplicables o no tendrán impacto significativo en sus estados financieros:

Nueva norma o modificación	Vigente a partir del
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

3.7. Consolidación

Subsidiarias son aquellas entidades (o participadas), incluidas las entidades estructuradas, en las que el Grupo posee control porque (i) tiene el poder para dirigir actividades relevantes de la participada, que afectan significativamente sus rendimientos, (ii) tiene exposición, o derechos, a rendimientos variables por su participación en la participada, y (iii) tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar el monto de los rendimientos del inversor. La existencia y el efecto de los derechos sustantivos, incluidos los derechos sustantivos de voto potencial, se tienen en cuenta al evaluar si el Grupo tiene poder sobre otra entidad. Para que un derecho sea sustantivo, el titular debe tener la capacidad práctica de ejercer ese derecho cuando sea necesario tomar decisiones sobre la dirección de las actividades relevantes de la entidad. El Grupo puede tener control sobre una entidad, incluso cuando tenga menos de la mayoría de los derechos de voto.

Asimismo, los derechos protectores de otros inversores, como los que se relacionan con cambios sustantivos en las actividades de la participada o se aplican solo en circunstancias excepcionales, no impiden que el Grupo tenga poder sobre una participada. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control al Grupo, dejándose de consolidar a partir de la fecha en que cesa el control.

Fondos comunes de inversión: el Grupo actúa como administrador en fondos comunes de inversión. Al determinar si el Grupo controla tales fondos comunes de inversión, se evalúa el agregado de la participación económica del Grupo en el fondo (que incluye la participación en el rendimiento del fondo y los honorarios por administración) y considera que los cotapartistas no tienen derecho a remover al administrador sin causa. En los casos en que la participación económica es inferior al 37% y mayor al 22%, el Grupo realiza un análisis para concluir si actúa como agente de los cotapartistas y por lo tanto si consolida o no dichos fondos comunes de inversión, con relación a los fondos comunes de inversión que han sido consolidados.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Se detallan en el siguiente cuadro las subsidiarias y entidades estructuradas controladas que se consolidan:

Sociedad	Actividad Principal	Fecha de cierre	PARTICIPACIÓN PORCENTUAL			
			31/12/2025		31/12/2024	
			Directa	Directa más indirecta	Directa	Directa más indirecta
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (a)	Entidad Financiera.	31-Dic	62,28%	62,28%	62,28%	62,28%
BHN Sociedad de Inversión S.A. (b)	Inversión en sociedades dedicadas a la actividad de seguros, o de cualquier naturaleza.	31-Dic	99,99%	100,00%	99,99%	100,00%

Todas las sociedades se encuentran radicadas en Argentina y el peso es su moneda local y funcional.

- (a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, BACS consolida sus estados financieros con: BACS Administradora de Activos S.A. S.G.F.C.I. y posee el 0,01% de BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima. A su vez, posee el 100% en forma indirecta de la totalidad de las cuotas partes del Fondo Común de Inversión Toronto Trust Special Opportunities.
- (b) BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima posee el 99,99% de BHN Vida S.A. y BHN Seguros Generales S.A. 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 33,10% en forma indirecta de la totalidad de las cuotas partes del Fondo Común de Inversión Toronto Trust Argentina 2021.

A los fines de la consolidación se utilizaron estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 de las subsidiarias, que abarcan igual ejercicio de tiempo respecto de los estados financieros del Banco. Los mismos han sido ajustados con la finalidad de que dichos estados financieros presenten idénticos criterios a los aplicados por el Banco para la elaboración de los estados financieros consolidados. Estos ajustes y conciliaciones han sido sujetos a mecanismos de monitoreo y de confirmación gerencial que contemplan todas las partidas significativas con tratamiento diferente en las normas utilizadas correspondiendo principalmente las mismas a impuesto diferido, contabilización de arrendamientos y reserva de seguros.

Se eliminaron de los estados financieros consolidados los créditos y deudas y los resultados originados por operaciones entre miembros del Grupo no trascendidos a terceros.

La participación no controladora es aquella parte de los resultados netos y del patrimonio de una subsidiaria atribuible a participaciones que no son propiedad, en forma directa o indirecta, del Banco. La participación no controladora forma un componente separado del patrimonio del Grupo.

Transacciones con las participaciones no controladoras

El Grupo aplica la política de tratar las transacciones con las participaciones no controladoras como si fueran transacciones con accionistas del Grupo. En el caso de adquisiciones de participaciones no controladoras, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor de libros de los activos netos adquiridos de la subsidiaria se reconoce en el patrimonio. Las ganancias y pérdidas por ventas de participación, mientras se mantenga el control, también se reconocen en el patrimonio. Las participaciones no controladoras forman un componente separado del patrimonio y resultados del Grupo.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

3.8 Acuerdos conjuntos

Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales el Grupo y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo.

El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que la participación de BHSA en el Fideicomiso Edificio del Plata es una operación conjunta, y por lo tanto desempeña el rol de operador conjunto.

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”, el Grupo reconoce en relación con su participación en la operación conjunta:

- (a) sus activos, incluyendo su participación en los activos mantenidos conjuntamente;
- (b) sus pasivos, incluyendo su participación en los pasivos incurridos conjuntamente;
- (c) sus ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de su participación en el producto que surge de la operación conjunta;
- (d) su participación en los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta del producto que realiza la operación conjunta; y
- (e) sus gastos, incluyendo su participación en los gastos incurridos conjuntamente.

Un operador conjunto contabilizará los activos, pasivos, ingresos de actividades ordinarias y gastos relativos a su participación en una operación conjunta de acuerdo con las NIIF aplicables en particular a los activos, pasivos, ingresos de actividades ordinarias y gastos.

Asimismo, se determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de los activos relacionados a la inversión en la operación conjunta. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de los activos de la operación conjunta y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea “Otros Gastos Operativos” en el estado de resultados.

Cuando el Grupo realiza una transacción con una operación conjunta en la que es un operador conjunto, tal como una venta o aportación de activos, está realizando la transacción con las otras partes de la operación conjunta y, como tal, el operador conjunto reconocerá ganancias y pérdidas procedentes de esta transacción solo en la medida de las participaciones de las otras partes en la operación conjunta. Cuando estas transacciones proporcionen evidencia de una reducción en el valor neto realizable de los activos a ser vendidos o aportados a la operación conjunta, o de un deterioro de valor de esos activos, esas pérdidas serán reconocidas totalmente por el operador conjunto.

3.9. Información por segmentos

Un segmento operativo es un componente de una entidad que (a) desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos (incluyendo ingresos y gastos relacionados con transacciones con otros componentes de la misma entidad), (b) cuyo resultado operativo es regularmente revisado por la Gerencia para tomar decisiones acerca de los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su desempeño y (c) para los que la información financiera confidencial está disponible.

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a:

- (i) Personal clave de la gerencia, quien constituye la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas y responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos; y

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

(ii) El Directorio, que es quien toma las decisiones estratégicas del Grupo.

3.10. Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la valuación cuando las partidas son medidas al cierre. Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre, se reconocen en el estado de resultados integral, en el rubro "Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera", excepto, cuando son diferidos en el patrimonio por transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo, si ello fuera aplicable.

Los saldos son valuados al tipo de cambio de referencia del dólar estadounidense definido por el BCRA, vigente al cierre de las operaciones del último día hábil de cada mes.

En el caso de tratarse de monedas extranjeras distintas de dólar estadounidense, se han convertido a esta moneda utilizando los tipos de pase informados por el BCRA.

3.11. Efectivo y depósitos en bancos

El rubro efectivo y depósitos en bancos incluye el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

3.12. Instrumentos financieros

Reconocimiento Inicial

El Grupo reconoce un activo o pasivo financiero en sus estados financieros consolidados, según corresponda, cuando se haga parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero en cuestión.

Las compras y ventas de instrumentos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo generalmente establecido por regulaciones o condiciones de mercado, son reconocidas en la fecha de negociación de la operación en que el Grupo, se compromete a la compra o venta del activo.

Estos instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción incrementales y directamente atribuibles.

Cuando el valor razonable difiera del precio de la transacción, el Grupo reconoce la diferencia de la siguiente manera:

- Cuando el valor razonable sea acorde al valor del mercado del activo o pasivo financiero o se encuentre basado en una técnica de valoración que utilice solamente valores de mercado, la diferencia entre el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial y el precio de transacción se reconoce como ganancia o pérdida según corresponda.
- En los demás casos, la diferencia se ve diferida como una ganancia o pérdida solo en la medida en que surja de un cambio en un factor (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado tendrían en cuenta al determinar el precio del activo o pasivo.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Activos financieros**a - Instrumentos de deuda**

El Grupo considera como instrumentos de deuda a aquellos que se consideran pasivos financieros para el emisor, tales como préstamos, títulos públicos y privados, bonos y cuentas por cobrar de clientes en arreglos sin recursos.

Clasificación

Conforme lo establecido por la NIIF 9, el Grupo clasifica los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados, sobre la base:

- a) Del modelo de negocio del Grupo para gestionar los activos financieros; y
- b) De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero

Modelo de Negocio

El modelo de negocio se refiere al modo en que el Grupo gestiona un conjunto de activos financieros para lograr un objetivo de negocio concreto. Representa la forma en la cual el Grupo mantiene los instrumentos para la generación de fondos.

Los modelos de negocio que puede seguir el Grupo son los siguientes:

- Mantener los instrumentos hasta el vencimiento para obtener los flujos de fondos contractuales;
- Mantener los instrumentos en cartera para el cobro del flujo de fondos contractuales y, a su vez, venderlos en caso de ser conveniente; o
- Mantener los instrumentos para su negociación.

El modelo de negocio del Grupo no depende de las intenciones de la gerencia para un instrumento individual. Por consiguiente, esta condición no es un enfoque de clasificación instrumento por instrumento, sino que es determinado a partir de un nivel más alto de agregación.

El Grupo solo realiza la reclasificación de un instrumento cuando, y solo cuando, el modelo de negocio para la gestión de los activos se ve modificado.

Características del flujo de fondos

El Grupo evalúa si el rendimiento del flujo de fondos de los instrumentos agrupados no es significativamente diferente de la contribución que recibiría por capital e intereses, caso contrario, deberán ser medidos a valor razonable con cambios en resultados.

En base a lo anteriormente mencionado, se distinguen tres categorías de activos financieros:

i) Activos financieros a costo amortizado:

Los activos financieros son medidos a costo amortizado cuando:

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

(a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y,

(b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Estos instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción incrementales y directamente atribuibles, y posteriormente se miden a costo amortizado.

El costo amortizado de un activo financiero es igual a su costo de adquisición menos su amortización acumulada más los intereses devengados (calculados de acuerdo al método de la tasa efectiva), neto de cualquier pérdida por deterioro de valor.

ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Los activos financieros son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral cuando:

(a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y

(b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del principal capital pendiente.

Estos instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción incrementales y directamente atribuibles, y posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas o reversiones por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio se reconocen en resultados. El resto de los cambios en el valor razonable se incluyen en otro resultado integral dentro de un componente separado del patrimonio. Al momento de su venta o disposición, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral se reclasifica del patrimonio al estado de resultados.

iii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, comprenden:

- Instrumentos mantenidos para negociar;
- Instrumentos específicamente designados a valor razonable con cambios en resultados; e
- Instrumentos con términos contractuales que no representan flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Estos instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y cualquier cambio posterior en el valor razonable se reconoce en el estado de resultados.

El Grupo clasifica un instrumento financiero como mantenido para negociar si se lo adquiere principalmente con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo, o si forma parte de una cartera de instrumentos financieros que se administran conjuntamente y para los cuales hay evidencia de ganancias a corto plazo.

Adicionalmente los activos financieros pueden ser designados a valor razonable con cambios en resultados cuando al hacerlo, el Grupo elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

b - Instrumentos del patrimonio

Los instrumentos del patrimonio son aquellos contratos que pongan de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad, después de deducir todos sus pasivos.

Dichos instrumentos son valuados a valor razonable con cambios en resultados, excepto cuando la gerencia haya hecho uso, al momento del reconocimiento inicial, de la opción irrevocable de medirlos a valor razonable con cambio en otros resultados integrales. Este método solamente es aplicable cuando los instrumentos no sean mantenidos para negociar y los cambios en el valor razonable se reconocen en Otros Resultados Integrales (ORI) sin posibilidad de reclasificación posterior a resultados. Los dividendos a cobrar que surgen de dicho instrumento, se reconocerán como resultado únicamente cuando se tenga el derecho a recibir el pago.

Activos Financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados: el Grupo puede optar por hacer uso, al inicio, de la opción irrevocable de designar un activo a valor razonable con cambios en resultados si y solo si, al hacerlo, refleja más adecuadamente la información financiera porque:

- el Grupo elimina o reduce significativamente las inconsistencias de medición o reconocimiento que en caso contrario quedaría expuesto en la valuación;
- si los activos y pasivos financieros se gestionan y se evalúa su desempeño sobre una base de valor razonable de acuerdo con una estrategia de inversión o gestión de riesgos documentada; o
- un contrato principal contiene uno o más derivados implícitos.

Baja de Activos Financieros

El Grupo reconoce la baja de los activos financieros únicamente cuando cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

1. Expiren los derechos sobre los flujos de fondos del activo financiero; o
2. Se realice la transferencia del activo financiero de acuerdo a los requerimientos del punto 3.2.4 de la NIIF 9.

El Grupo da de baja los activos financieros que hayan sido transferidos únicamente cuando cumple con las siguientes características:

1. Ha transferido los derechos contractuales de recibir flujos de fondos futuros
2. Retiene los derechos contractuales de recibir flujos de fondos pero asume una obligación de recompra cuando se cumplan los tres requisitos siguientes:
 - a. el Grupo no está obligado a pagar ningún importe sin recibir los flujos por la transferencia del activo;
 - b. el Grupo tiene prohibida la venta del activo financiero,
 - c. el Grupo tiene que remitir los flujos de fondos a los cuales se ha comprometido.

Pasivos financieros**Clasificación**

El Grupo clasifica sus pasivos financieros, distintos de instrumentos financieros derivados, las garantías emitidas y los compromisos de préstamos como medidos a costo amortizado.

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable con cambios en resultados.

Las garantías financieras son contratos que requieren que el Grupo realice pagos especificados para reembolsar al tenedor por una pérdida en la que incurre debido a que un determinado deudor no cumple con sus obligaciones de pago en las condiciones contractuales de un instrumento de deuda.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

La deuda que surge de las garantías financieras emitidas se reconoce inicialmente a su valor razonable. La deuda posteriormente se mide al mayor entre el monto amortizado y el valor presente de cualquier pago esperado para cancelar la deuda cuando se considere que dicho pago es probable.

Baja de pasivos financieros

El Grupo únicamente da de baja los pasivos financieros cuando se hayan extinguido; esto es cuando haya sido cancelado, pagado o expirado el contrato.

3.13. Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se registran a su valor razonable. Todos los instrumentos derivados se contabilizan como activos cuando el valor razonable es positivo y como pasivos cuando el valor razonable es negativo, en relación al precio pactado. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados se incluyen en el resultado del ejercicio.

El Grupo no aplica contabilidad de cobertura.

3.14. Operaciones de Pase y cauciones

Pases Activos

De acuerdo con los principios de baja en cuentas de la NIIF 9, estas operaciones se consideran como financiaciones con garantía, por no haberse transferido el riesgo a la contraparte.

Las financiaciones otorgadas instrumentadas mediante pases activos se registran en las cuentas de “Operaciones de Pase y cauciones”, clasificándolas según quien sea la contraparte en deudores financieros, BCRA y no financieros y atendiendo el activo recibido en garantía. Al cierre de cada mes, los intereses devengados a cobrar se imputan en la cuenta “Operaciones de Pase y cauciones” con contrapartida en “Ingresos por Intereses”.

Los activos subyacentes recibidos por las operaciones de pases activos se registrarán en Partidas Fuera de Balance. En estas cuentas se muestran al cierre de cada mes los valores nominales de las operaciones vigentes medidos a valor razonable, y convertidos a su equivalente en pesos, de corresponder. Los activos recibidos que hayan sido vendidos por la entidad no son deducidos, sino que se dan de baja solo al finalizar la operación de pase, registrándose un pasivo en especie por la obligación de entregar el título vendido.

Pases Pasivos y cauciones

Las financiaciones recibidas instrumentadas mediante pases pasivos y cauciones se registran en las cuentas “Operaciones de Pase y cauciones”, clasificándolas según quien sea la contraparte en acreedores financieros, BCRA y no financieros y atendiendo el activo entregado en garantía.

En estas operaciones, cuando el receptor del activo subyacente obtiene el derecho a venderlo o darlo en garantía, éste se reclasifica a las cuentas “Activos financieros entregados en garantía”. A fin de cada mes, estos activos se miden de acuerdo con la categoría que poseían antes de la operación de pase, y los resultados se registran en las cuentas que correspondan según el tipo de activo.

Al cierre de cada mes, los intereses devengados a pagar se imputan en la cuenta “Operaciones de Pase y cauciones” con contrapartida en “Egresos por Intereses”.

3.15. Pérdidas por deterioro de préstamos y anticipos

El Grupo evalúa las pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre una base prospectiva del riesgo de crédito asociadas con los activos financieros medidos a costo amortizado, a los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

en otro resultado integral, a cuentas por cobrar por arrendamientos, así como a los compromisos y garantías otorgadas no medidas a valor razonable con excepción de los instrumentos de deuda del Sector Público no Financiero que transitoriamente quedan excluidos de las disposiciones de la NIIF 9.

Pérdidas crediticias esperadas

El Grupo evalúa con un enfoque prospectivo las pérdidas crediticias esperadas ("PCE") asociadas con los activos financieros medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, la exposición derivada de compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera con el alcance establecido por la Comunicación "A" 6847 del BCRA y sus modificaciones.

El Grupo mide las PCE de un instrumento financiero de forma que refleje:

- (a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles;
- (b) el valor temporal del dinero; y
- (c) la información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

La NIIF 9 describe un modelo de "tres etapas" para el deterioro basado en cambios en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial como se resume a continuación:

- Si, en la fecha de presentación, el riesgo de crédito de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, el Grupo lo clasificará en la "Etapa 1".
- Si se detecta un aumento significativo en el riesgo de crédito ("SICR" por sus siglas en inglés) desde que se identifica el reconocimiento inicial, el instrumento financiero se traslada a la "Etapa 2", pero aún no se considera que tiene un deterioro crediticio.
- Si el instrumento financiero tiene un deterioro crediticio (default) se traslada a la "Etapa 3".
- Para los instrumentos financieros en "Etapa 1" el Grupo mide las PCE a un importe igual a la porción de las pérdidas crediticias esperadas resultantes de los eventos de default posibles dentro de los próximos 12 meses. Los instrumentos financieros en "Etapa 2" y "Etapa 3" el Grupo mide las PCE resultantes de los eventos de default posible durante el tiempo de vida (Lifetime) del activo.
- Un concepto generalizado en la medición de PCE de acuerdo con la NIIF 9 es que debe considerar la información prospectiva.
- Activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados (POCI, por sus siglas en inglés) son aquellos activos financieros que se encuentran deteriorados en su reconocimiento inicial. Las PCE de este tipo de instrumentos financieros es siempre medida durante el tiempo de vida del activo (Etapa 3).
- Los activos financieros en "Etapa 1" y "Etapa 2" devengan la tasa de interés efectiva sobre su importe en libros bruto mientras que los activos financieros en "Etapa 3" devengan la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia desde el momento en que se trasladan a dicha etapa.

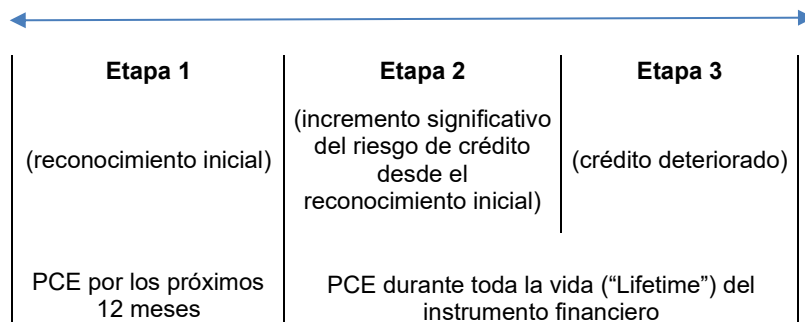
El siguiente esquema resume los requerimientos de deterioro bajo NIIF9 (para activos financieros que no sean activos con deterioro de valor crediticio comprados u originados):

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Cambios en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial



Los juicios y supuestos claves adoptados por el Grupo para la medición de las PCE se describen a continuación:

Incremento significativo en el riesgo de crédito

Para determinar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, el Grupo realiza diferentes análisis ya sea que se trate de clientes de banca minorista o de banca empresas (clientes de cartera comercial o comercial asimilable a consumo).

El análisis también se basa en la utilización de diferentes criterios según el producto del cual se trate. Por ejemplo para los productos más representativos de la cartera minorista -préstamos personales y tarjetas de crédito-, se considera que existe incremento significativo en el riesgo de crédito si el deudor verifica una o ambas de las siguientes condiciones:

- Los pagos contractuales se atrasan por más de 30 días, en base a la presunción refutable de la norma, la cual ha sido verificada en base al comportamiento histórico de la cartera del Grupo mediante el análisis de la evolución de operaciones que hayan alcanzado este estadio hacia situaciones de default.
- La pérdida esperada del producto se ha incrementado significativamente respecto al reconocimiento inicial, verificándose un incremento que supera los umbrales previamente definidos sobre las probabilidades de default correspondientes.

Para la definición de dichos umbrales, se ha implementado una metodología de estimación estadística a partir de información histórica del comportamiento de los créditos minoristas del Grupo. Esta metodología está basada en un análisis cuantitativo de la variación histórica de la probabilidad de incumplimiento (PD) de los créditos respecto al momento de originación, identificando aquellas combinaciones de umbrales absolutos y relativos por producto y segmento que representan un incremento significativo del riesgo, aún sin contar con días de mora en el momento de observación. Dichos umbrales se han establecido en línea con el modelo actual de PD y la segmentación de riesgo previamente definida para estos productos.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Banda de PD correspondiente al reconocimiento inicial	Mínimo incremento en la PD correspondiente a la fecha de reporte tal que se considere significativa
Producto Tarjeta de crédito	
<= 0,94%	490 bps
> 0,94% y <= 1,82%	814 bps
> 1,82% y <= 5,12%	2284 bps
> 5,12% y <= 6,73%	3002 bps
Producto Préstamos Personales	
<= 1,5%	534 bps
> 1,5% y <= 3%	1068 bps
> 3% y <= 4,5%	1602 bps
> 4,5% y <= 6%	2135 bps
> 5% y <= 7,5%	2669 bps
Producto Préstamos Hipotecarios	
<= 0,1%	280 bps
> 0,1% y <= 3,1%	1143 bps
> 3,1% y <= 6,1%	2249 bps
> 6,1% y <= 9,1%	3356 bps
> 9,1% y <= 12,1%	4462 bps
> 12,1% y <= 15,1%	5568 bps
> 15,1% y <= 18,1%	6674 bps
> 18,1% y <= 21,1%	7781 bps

Respecto de la cartera comercial, se considera que existe incremento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales del deudor se atrasan más de 30 días, en base a la presunción refutable de la norma, la cual ha sido verificada en base al comportamiento histórico de la cartera del Grupo mediante el análisis de la evolución de operaciones que hayan alcanzado este estadio hacia situaciones de default.

En línea con los requerimientos de NIIF9, en la aplicación de dichos umbrales se compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento sobre la operación en la fecha de presentación con el de la fecha del reconocimiento inicial, debiendo superarse de manera simultánea tanto los umbrales absolutos como relativos definidos.

Sin perjuicio de lo anterior, en general, para las carteras minoristas y mayorista, el Grupo considera que un instrumento financiero ha experimentado un incremento significativo del riesgo de crédito cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días.

Base de evaluación individual y colectiva

Las PCE se estiman de forma individual a nivel de operación siguiendo las mejores prácticas en la materia. Para la estimación de las PCE de la cartera minorista, los instrumentos se segmentan en Grupos de activos en base a sus características de riesgo. Las exposiciones dentro de cada Grupo se segmentan en función de características similares del riesgo de crédito, indicativas de la capacidad de pago del deudor de acuerdo con sus condiciones contractuales. Las características de riesgo de crédito pueden considerar, entre otros, los siguientes factores:

- Tipo de operación,

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

- Scoring (calificación) de crédito del cliente,
- Tiempo en mora,
- Segmento dado por la antigüedad del activo financiero y/o modo de compra u originación del mismo.

Para la estimación de las PCE de la cartera comercial la base de evaluación es realizada en forma individual para cada operación. La cartera se encuentra segmentada en Cartera Pyme y Cartera Corporate, y cada segmento cuenta con sus propios parámetros Probabilidad de Default (PD) y Pérdida dado el Default (en adelante "LGD" por sus siglas en inglés), estimados de manera colectiva.

Las PD son asignadas a nivel cliente en función a su Rating Crediticio y el segmento al que el mismo pertenece. Mientras que el parámetro de LGD es asociado a la operación según el segmento y la calidad de la garantía.

La adecuada agrupación de los instrumentos financieros de la cartera comercial es monitoreada y revisada de forma periódica por el equipo de Riesgo de Crédito Banca Mayorista.

Definición de default y crédito deteriorado

El Grupo considera que los instrumentos financieros de la cartera minorista se encuentran en estado de default cuando existe mora por más de 90 días en los pagos contractuales a excepción de los productos de préstamos hipotecarios, en los cuales se considera que se encuentran en estado de default cuando existe mora por más de 180 días en los pagos contractuales.

Además de lo anterior, si una Refinanciación se origina sobre deuda de productos en Default, recibe tratamiento POCI y se la asigna a la Etapa 3, con PD=100% por toda la vida de la misma, independientemente de que ésta registre o no atraso.

A continuación, se explican las razones por las que se refuta la presunción de default a partir de los 90 días de atraso que plantea la NIIF 9 para los préstamos hipotecarios.

El producto préstamos hipotecarios presenta una dinámica de morosidad diferenciada con respecto al resto de los instrumentos financieros. Esto se evidencia como resultado del análisis de transición entre tramos de mora para las operaciones del Grupo correspondientes a dicha cartera. A continuación, se presenta la matriz de transición para este producto en particular:

Año	# Obs.	Atraso t / Atraso t+1	0	1-30	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	+ de 180	Mejoran	Empeoran
Histórica	1,478,381	0	93.92%	6.05%	0.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	93.92%	6.08%
	184,823	1-30	41.32%	47.02%	11.63%	0.03%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	88.33%	11.67%
	26,962	31-60	20.40%	32.42%	20.01%	27.08%	0.09%	0.00%	0.00%	0.00%	72.83%	27.17%
	8,101	61-90	12.87%	15.65%	15.58%	13.43%	42.32%	0.12%	0.00%	0.02%	57.54%	42.46%
	3,775	91-120	7.42%	7.79%	6.68%	9.09%	9.88%	59.02%	0.11%	0.03%	40.85%	59.15%
	2,150	121-150	6.93%	5.16%	3.58%	4.05%	6.33%	6.33%	67.30%	0.33%	32.37%	67.63%
	955	151-180	4.92%	3.46%	2.51%	1.57%	5.03%	5.97%	5.76%	70.79%	29.21%	70.79%
	259,419	+ de 180	0.05%	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.01%	99.91%	0.09%	99.91%

Matriz de transición promedio para Préstamos Hipotecarios

Si bien a partir de +90 días de atraso se evidencia una mayor probabilidad de empeorar la situación con respecto a mejorarla, recién es en el tramo de +180 días de atraso cuando la probabilidad de empeorar la situación con respecto a mejorarla es realmente significativa.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

El Grupo considera que los instrumentos financieros de la cartera comercial se encuentran en estado de default cuando cumple uno o más de los siguientes criterios:

- Instrumentos financieros con mora a partir de 90 días en los pagos contractuales
- Derivación de la gestión del crédito a la Gerencia de Cobranzas (inicio de gestión de Recupero)
- Cesación de pagos (en el caso de títulos de deuda de la cartera de inversión)

Los criterios arriba mencionados son aplicados de manera consistente para todos los instrumentos financieros y son consistentes con la definición de default que utiliza el Grupo a efectos de su gestión del riesgo de crédito. Asimismo, dicha definición es aplicada consistentemente para modelar la PD, la Exposición a Default (en adelante "EAD" por sus siglas en inglés) y la LGD.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas – Explicación de los inputs, supuestos y técnicas de estimación

Las PCE se miden en base a 12 meses o a lo largo de la vida del instrumento, dependiendo de si se ha producido un incremento significativo del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial o si un activo se considera con deterioro crediticio. Las PCE son el producto descontado de la PD, EAD y LGD, definidas de la siguiente manera:

- La PD representa la probabilidad de que un deudor no cumpla con su obligación financiera (según la "Definición de default y deterioro crediticio" expuesta más arriba), ya sea durante los próximos 12 meses o durante el tiempo de vida restante (Lifetime PD) del activo financiero.
- La EAD se basa en los montos que el Grupo espera que se adeuden al momento del default, durante los próximos 12 meses o durante el tiempo de vida restante del instrumento (Lifetime EAD). Por ejemplo, para un compromiso revolving, el Grupo incluye el saldo actual dispuesto más cualquier monto adicional que se espera que se disponga hasta el límite contractual actual al momento del default, en caso de que ocurra.

La LGD representa la expectativa del Grupo respecto al monto de la pérdida en una exposición en estado de default. La LGD varía según el tipo de contraparte, el tipo y la antigüedad del reclamo y la disponibilidad de garantías u otro soporte de crédito. La LGD se expresa como un porcentaje de pérdida por unidad de EAD y se calcula sobre una base de 12 meses o a lo largo de la vida del instrumento, donde la LGD de 12 meses es el porcentaje de pérdida que se espera incurrir si el default ocurre en los próximos 12 meses y LGD de por vida es el porcentaje de pérdida que se espera incurrir si el default ocurre durante la vida restante del instrumento financiero.

La PCE se determina proyectando la PD, LGD y EAD para cada mes futuro y para cada exposición individual o segmento colectivo. Estos tres componentes se multiplican y se ajustan según la probabilidad de supervivencia (es decir, la exposición no se ha precancelado o ingresado en estado de default en un mes anterior). Esto calcula efectivamente una PCE para cada mes futuro, que luego se descuenta a la fecha de presentación y se agrega. La tasa de descuento utilizada en el cálculo de las PCE es la tasa de interés efectiva original o una aproximación de ésta.

La PD Lifetime se desarrolla aplicando un perfil de vencimiento sobre la PD actual a 12 meses. El perfil de vencimiento analiza cómo se desarrollan los defaults en una cartera desde el punto de reconocimiento inicial y a lo largo de la vida de los préstamos. El perfil de vencimiento se basa en datos históricos observados y se supone que es el mismo en todos los activos dentro de una cartera y una banda de calificación crediticia.

Las EAD de 12 meses y Lifetime se determinan en función del perfil de pago esperado, que varía según el tipo de producto:

- Para los productos no revolventes se basa en los pagos contractuales adeudados durante un período de 12 meses o Lifetime.
- Para los productos revolventes, la EAD se estima considerando el saldo dispuesto (límite consumido) y agregando un "factor de conversión de crédito" que permite calcular cuánto aumenta el saldo de deuda al momento de entrar en estado de default.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Las LGD de 12 meses y Lifetime se determinan en función de los factores que afectan las recuperaciones realizadas después del default, estableciéndose constantes a nivel del tipo de producto y la banda de días de atraso actual. Las LGD están influenciadas por la estrategia de cobranza, incluidas ventas y el precio de las deudas.

En el modelo utilizado en la Cartera Comercial la tasa de recupero es definida en función de la garantía/instrumento asociado a la operación (collateral). A los efectos de determinar la tasa de cobertura asociada a cada garantía, se han desarrollado tablas de tasas de recupero en función a la calidad de las mismas.

Ante el evento de que un cliente identificado como 'exposición relevante' de acuerdo con la Política de Gestión de Riesgos sea clasificado a etapas 2 o 3, el parámetro LGD podrá ser calculado individualmente utilizando información que se encuentre a disposición del Grupo al momento de realizar el análisis y le permita estimar la expectativa de cobro de las mismas.

El Grupo incluye información económica prospectiva en la determinación de las PD a 12 meses y Lifetime.

Información prospectiva considerada en los modelos de pérdidas crediticias esperadas

El modelo de PCE del Grupo incorpora información prospectiva de la macroeconomía para la determinación de las probabilidades de default. Para ello, el Grupo realizó análisis de regresión históricos e identificó las variables económicas clave que afectan el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para cada segmento de la cartera, entre las cuales se encuentran:

- EMAE
- Inflación
- Tasa BADLAR / TAMAR
- Tasa de Cambio
- Tasa de Desempleo
- Salario Real

Estas variables económicas y su impacto asociado sobre la PD varían según el segmento del que se trate. Los pronósticos de estas variables económicas (el "escenario económico base") son elaborados mensualmente por el equipo de Planeamiento estratégico y comercial del Grupo, brindando la mejor visión estimada de la economía en los próximos años. El impacto de estas variables en las probabilidades de default se ha determinado a partir de modelos de regresión econométricos calibrados con información propia del Grupo. El proceso de revisión y recalibración de los modelos se realiza como mínimo una vez al año, pudiendo ser mayor si los resultados dejan de ajustarse al comportamiento de las carteras. El mismo abarca, la identificación de variables cuantitativas observables cuya magnitud absoluta, relativa o transformada, pueda explicar el comportamiento crediticio de los clientes de la entidad; la calibración de tantos modelos de regresión como posibles combinaciones de variables y, finalmente, la selección del modelo que posea el mejor poder predictivo sujeto al cumplimiento de requerimientos estadísticos mínimos que garanticen la robustez, así como también, la razonabilidad económica de las relaciones planteadas.

Además del escenario económico base, el equipo de Planeamiento estratégico y comercial del Grupo también elabora otros escenarios posibles junto con sus probabilidades de ocurrencia. El número de escenarios utilizados y sus atributos se establecen anualmente en función del análisis de los principales productos para asegurar que se captura el efecto de la linealidad entre el escenario económico futuro y las PCE asociadas. Las ponderaciones de escenarios se determinan mediante una combinación de análisis estadístico y juicio experto, teniendo en cuenta el rango de posibles resultados de los cuales cada escenario elegido es representativo. Al igual que con cualquier pronóstico económico, las proyecciones y las probabilidades de ocurrencia están sujetas a un alto grado de incertidumbre inherente y, por lo tanto, los resultados reales pueden ser significativamente diferentes a los proyectados.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, la PCE reconocidas en los estados financieros reflejaron el efecto de 3 escenarios posibles, capturando apropiadamente las no linealidades. El Grupo considera que estos pronósticos representan su mejor estimación de los posibles resultados y ha analizado los impactos no lineales y asimétricos dentro de las diferentes carteras del Grupo para establecer que los escenarios elegidos son representativos del rango de escenarios posibles. A continuación, se describen las variables macroeconómicas de los escenarios utilizados y sus ponderaciones:

Variable	Escenario	2025	2026
PBI var. i.a.	Base	4.02%	4.00%
	Optimista	6.10%	6.08%
	Pesimista	1.94%	1.92%
Tasa de Inflación i.a.	Base	31.09%	18.50%
	Optimista	30.49%	16.51%
	Pesimista	32.91%	24.62%
Badlar (TNA)	Base	26.69%	16.00%
	Optimista	26.69%	13.56%
	Pesimista	26.69%	20.38%
Indice Salario Real	Base	56.21	53.19
	Optimista	56.46	54.64
	Pesimista	55.70	49.82
Tasa de desempleo	Base	7.05%	6.77%
	Optimista	6.69%	6.43%
	Pesimista	7.40%	7.11%
Tipo de Cambio var. i.a.	Base	41.80%	27.76%
	Optimista	41.80%	25.06%
	Pesimista	41.80%	38.57%

	Base	Optimista	Pesimista
Ponderación	60%	20%	20%

Análisis de sensibilidad

A continuación, se detallan los cambios en las PCE al 31 de diciembre de 2025 que resultarían de cambios razonablemente posibles en los parámetros:

PCE por Escenario	Cartera Total
Impacto Favorable	85.971.110
Impacto Intermedio	86.976.129
Impacto Alto	88.150.237

Ratio Cobertura	Cartera Total
Impacto Favorable	99,3%
Impacto Intermedio	100,5%
Impacto Alto	101,8%

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Modificaciones de activos financieros

El Grupo en algunas ocasiones modifica los términos contractuales de las financiaciones otorgadas a los clientes debido a renegociaciones comerciales, o en el caso de préstamos en dificultades, con el fin de maximizar la recuperación.

Dichas actividades de reestructuración incluyen acuerdos de plazo de pago extendido, períodos de gracia y condonación de pagos. Las políticas y prácticas de reestructuración se basan en indicadores o criterios que, a juicio de la gerencia, indican que el pago probablemente continuará. Estas políticas se mantienen bajo revisión continua.

El riesgo de default de dichos activos después de la modificación se evalúa a la fecha de presentación y se compara con el riesgo según los términos originales en el reconocimiento inicial, cuando la modificación es sustancial, da como resultado la baja en balance del activo original y el reconocimiento del nuevo activo como un activo "refinanciado". El Grupo monitorea el desempeño posterior de los activos refinanciados en forma separada del resto de los activos.

3.16. Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan informando el importe neto en el estado de situación financiera consolidado solo cuando existe un derecho exigible legalmente para compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidar en términos netos o realizar el activo y liquidar la responsabilidad simultáneamente.

3.17. Arrendamientos

Al inicio del contrato, el Grupo evalúa si el contrato es, o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el mismo otorga el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un ejercicio de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Grupo actuando como arrendatario

En la medición inicial, el Grupo reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se medirá al costo, que comprende los siguientes conceptos:

- el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- los costos directos iniciales; y
- los costos de restauración estimados.

Al inicio del contrato, el pasivo se mide al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descuentan usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, se utilizará la tasa incremental por préstamos del Grupo. Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo comprenden:

- pagos fijos (incluyendo los pagos en esencia fijos), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- pagos por penalizaciones derivadas de la terminación del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Posteriormente, el Grupo mide su activo por derecho de uso a su costo reexpresado (Nota 3.2) menos depreciaciones acumuladas y deterioros acumulados (de existir). Las depreciaciones se calculan por el método de la línea recta, durante el plazo menor entre la vida útil y el ejercicio total del contrato de arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se registra a costo amortizado.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen en línea recta como un gasto con contrapartida en resultados. Los arrendamientos a corto plazo comprenden contratos de 12 meses o menos.

El Grupo actuando como arrendador

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio si el arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento el Grupo realiza una evaluación sobre si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo subyacente. Si es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de la evaluación, el Grupo considera ciertos indicadores tales como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo. El Grupo aplica los requerimientos de baja y deterioro de la NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento.

El Grupo reconoce los pagos recibidos bajo un arrendamiento operativo en la línea "Otros ingresos operativos" del estado de resultados consolidado, sobre la base del método de la línea recta.

3.18. Propiedad y equipo

Fueron valuados al costo reexpresado, siguiendo los lineamientos detallados en la Nota 3.2., neto de las depreciaciones acumuladas y/o de las pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. El costo incluye las erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición o construcción de estas partidas.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, si y solo si es probable que generen beneficios económicos futuros para el Grupo, y su costo pueda ser medido razonablemente. El valor de libros del activo que se reemplaza se da de baja, amortizándose el nuevo activo por la cantidad de años de vida útil restante al momento de efectuarse la mejora.

Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados consolidado del ejercicio en que se incurren.

La depreciación de estos bienes es calculada por el método de línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. Los terrenos y obras en curso no se deprecian.

A continuación, se detalla la vida útil para cada uno de los ítems que componen el rubro propiedad y equipo:

Rubro	Vida útil (en años)
- Inmuebles	50
- Mobiliario e Instalaciones	10
- Máquinas y equipos	Máquinas: 5 Equipos: 3
- Vehículos	5
- Diversos	5

Los valores residuales de la propiedad y equipo, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan y ajustan si fuera necesario, a la fecha de cierre de cada ejercicio o cuando existan indicios de desvalorización.

El valor de libros de la propiedad y equipo se reduce inmediatamente a su importe recuperable cuando el importe en libros es superior al monto recuperable estimado.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Las ganancias y pérdidas por la venta de elementos de propiedad y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor de libro del bien respectivo y se incluyen en el estado de resultado consolidado.

3.19. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están constituidas por inmuebles (terrenos o edificios o parte de un edificio o ambos) mantenidos por el Grupo para obtener rentas o para apreciación de capital o ambos, más que para su uso en la producción de bienes y servicios o fines administrativos.

Son contabilizadas a su valor razonable, y los cambios en el valor razonable son reconocidos en otros ingresos o gastos operativos, según corresponda. Las propiedades de inversión no se deprecian. El valor razonable está basado en tasaciones realizadas por peritos independientes con capacidad profesional reconocida y experiencia en la localidad y categoría de las propiedades de inversión.

3.20. Activos intangibles

(a) Licencias

Las licencias se miden a su costo reexpresado (Nota 3.2.) netos de las amortizaciones acumuladas y/o de las pérdidas por desvalorización acumuladas, si las hubiera. Las amortizaciones se calculan por el método de la línea recta a lo largo del ejercicio de licencia que no supera 5 años.

(b) Software

Los costos de desarrollo, adquisición e implementación que son directamente atribuibles al diseño y pruebas de software identificables y únicos que controla el Grupo, se reconocen como activos y se miden a su costo reexpresado (Nota 3.2) netos de las amortizaciones acumuladas, calculadas aplicando el método de la línea recta durante sus vidas útiles estimadas, en un plazo que no excede de 5 años.

Los costos asociados con el mantenimiento de software se reconocen como gasto cuando se incurren.

3.21. Desvalorización de activos no financieros

Los activos no financieros que tienen vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten a pruebas anuales de desvalorización, o cuando exista cualquier indicio de deterioro del valor, lo que ocurra primero, mientras que los que tienen vida útil definida se someten a pruebas de desvalorización cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor de libros.

Para efectos de la prueba de desvalorización, los activos se agrupan al menor nivel en que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Si el saldo contable de un activo o unidad generadora de efectivo (UGE) es mayor que su valor recuperable, el activo (o UGE), el saldo contable se reduce a su valor recuperable y la diferencia se reconoce en resultados. El deterioro del valor llave de negocios no se reversa. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se reversa solo en la medida que el valor contable de los activos no exceda el que hubieran tenido de no haberse reconocido el deterioro.

3.22. Activos fiduciarios

Los activos mantenidos por el Grupo en su rol de fiduciario, no se informan en el estado consolidado de situación financiera. Las comisiones recibidas de actividades fiduciarias se muestran en ingresos por comisiones.

3.23. Financiaciones recibidas del BCRA y otras Instituciones Financieras

Los montos adeudados a otras entidades financieras son registrados en el momento en que el capital es adelantado al Grupo económico por la entidad bancaria y se miden a su costo amortizado. En el caso que el Grupo recompre la deuda propia, esta es eliminada de los estados financieros consolidados y la diferencia entre el valor residual del pasivo financiero y el monto pagado es reconocido como un ingreso o egreso financiero.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

3.24. Provisiones y contingencias

El Grupo reconoce una provisión si:

- a- Posee una obligación presente (legal o implícita) como consecuencia de un suceso pasado;
- b- Es probable (es decir que existe una probabilidad de ocurrencia mayor al 50%) que el Grupo tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y
- c- Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Se entiende que el Grupo tiene una obligación implícita si como consecuencia de prácticas anteriores o políticas públicas el Grupo ha asumido ciertas responsabilidades y ha creado expectativas válidas en terceros de que va a cumplir con esas obligaciones.

El Grupo reconoce las siguientes provisiones:

- Para juicios laborales, civiles y comerciales: se determinan en base a los informes de los abogados acerca del estado de los juicios y la estimación efectuada sobre las posibilidades de quebrantos a afrontar por el Grupo, así como en la experiencia pasada respecto a este tipo de juicios.
- Para riesgos diversos: se constituyen para afrontar situaciones contingentes que podrían originar obligaciones para el Grupo. En la estimación de los montos se considera la probabilidad de su concreción tomando en cuenta la opinión de los asesores legales y profesionales del Grupo.

Las contingencias (aquella cuya probabilidad de ocurrencia es 50% o menor), no son reconocidas contablemente.

3.25. Otros pasivos no financieros

Los saldos con acreedores varios se reconocen cuando la contraparte ha cumplido con sus obligaciones comprometidas en el contrato y se valúan a costo amortizado.

El cálculo del pasivo del programa de fidelización de clientes se mide a su valor razonable estimado, considerando una tasa de redención esperada determinada sobre bases estadísticas considerando la información histórica disponible.

3.26. Obligaciones Negociables emitidas

Las obligaciones negociables emitidas por el Grupo son medidas a costo amortizado. En el caso que el Grupo compre obligaciones negociables propias, las mismas son eliminadas de los estados financieros consolidados y la diferencia entre el valor residual del pasivo financiero y el pago de las mismas es incluida en el Estado de Resultados como un ingreso por cancelación anticipada de deuda.

3.27. Capital Social y Ajustes de capital

Las cuentas integrantes de este rubro han sido reexpresados siguiendo los lineamientos detallados en la Nota 3.2., excepto el rubro "Capital Social", el cual se ha mantenido por su valor nominal. El ajuste derivado de su reexpresión se incluye dentro de "Ajustes de capital".

Las acciones ordinarias se clasifican en el patrimonio neto y se mantienen registradas a su valor nominal.

3.28. Ganancias Reservadas

Conforme a las regulaciones establecidas por el BCRA, corresponde asignar a reserva legal el 20% de las utilidades del ejercicio netas de los eventuales ajustes de ejercicios anteriores, en caso de corresponder. No obstante ello, para la distribución de utilidades las entidades deberán regirse por lo estipulado por el BCRA en el texto ordenado sobre distribución de resultados las Entidades Financieras según lo detallado en Nota 31.7 "Restricciones para la distribución de utilidades".

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

KPMG

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

Andrea Pastrana
Socia

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

3.29. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas del Grupo y sus subsidiarias se reconoce como pasivo en los estados financieros consolidados en el ejercicio en el que los dividendos se aprueban por la Asamblea de accionistas del Grupo, en caso de que no se requiera la autorización del BCRA para la distribución.

3.30. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos y egresos financieros son registrados para todos los instrumentos de deuda de acuerdo con el método de la tasa efectiva, por el cual se difieren todos los resultados positivos o negativos que son parte integral de la tasa efectiva de la operación.

Los resultados que se incluyen dentro de la tasa efectiva incluyen erogaciones o ingresos relacionados con la originación o adquisición de un activo o pasivo financiero, como por ejemplo compensaciones recibidas por el análisis de la condición financiera del cliente, negociación de los términos del instrumento, la preparación y procesamiento de los documentos necesario para concertar la transacción y las compensaciones recibidas por el otorgamiento de acuerdos de crédito que se espera sean utilizados por el cliente.

Las comisiones que el Grupo percibe por la originación de préstamos sindicados no forman parte de la tasa efectiva del producto, y son reconocidas en el Estado de Resultados en el momento en que el servicio es prestado, siempre y cuando el Grupo no retenga parte del mismo o esta sea mantenida en iguales condiciones que el resto de los participantes. Tampoco forman parte de la tasa efectiva las comisiones percibidas por el Grupo por las negociaciones en las transacciones de un tercero, siendo estas reconocidas en el momento en que se perfeccionan la mismas.

El Banco cuenta con un programa de fidelización de clientes que consiste en la acumulación de puntos relacionados con el consumo de tarjetas de crédito y débito, que el cliente puede canjear por productos. El Banco reconoce el cargo de este programa de fidelización como un menor ingreso por comisiones, debido a que considera al mismo como un componente de dicho ingreso. La obligación por el programa de fidelización se determina a su valor razonable a cada fecha de cierre y se reconoce en Otros pasivos no financieros.

El Banco estima el valor razonable de los puntos otorgados a los clientes mediante la aplicación de técnicas estadísticas. Los datos de los que se nutren los modelos incluyen supuestos acerca de los porcentajes de canje, la combinación de productos que estarán disponibles para el canje en el futuro y las preferencias de los clientes.

3.31. Capitalización de costos financieros

Los costos financieros que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción prolongada de un activo forman parte del costo del mismo. De acuerdo con la NIC 23, los costos financieros abarcan las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren como ajustes de los costos de intereses. Los demás costos financieros se imputan al resultado del ejercicio en que se devengan de acuerdo con el método de la tasa efectiva.

El Grupo capitaliza primero aquellos costos financieros que, siendo atribuible a los denominados activos calificados, no hubiesen sido incurridos de no existir los mismos. Los costos financieros comienzan a capitalizarse en el momento que se cumplen las siguientes condiciones:

- a- El Grupo incurre en gastos para el activo calificado;
- b- El Grupo incurre en costos financieros; y
- c- Se llevan a cabo actividades necesarias para dejar el activo en condiciones de ser usado o vendido, según corresponda.

Para la asignación de costos financieros a los activos calificados, pero no hayan sido financiados específicamente, se procederá de la siguiente manera:

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

- a- del total de deudas se excluirán las que guarden una identificación específica con los activos financiados específicamente y cuyos costos financieros ya hayan sido asignados por dicho motivo;
- b- se calculará una tasa promedio mensual de los costos financieros correspondientes a las deudas indicadas en el inciso precedente;
- c- se determinarán los montos promedios mensuales de los activos que se encuentren en producción, construcción, montaje o terminación, excluidos aquellos que hayan recibido costos financieros por haber contado con financiación específica; y
- d- se aplicará a las mediciones contables de los activos determinados en el inciso c, la tasa de capitalización indicada en el inciso b.

3.32. Beneficios a empleados

Los beneficios a empleados a corto plazo se reconocen en resultados cuando el empleado presta el servicio relacionado. Se reconoce una provisión si el Grupo tiene la obligación legal o implícita, como resultado de servicios pasados provistos por el empleado, de abonar un monto que puede ser estimado de manera confiable.

Las obligaciones por aportes a planes de aportes definidos se reconocen en resultados a medida que el empleado presta el servicio relacionado y se expone como "Cargas sociales".

Los beneficios por terminación del empleo se reconocen cuando el Grupo no puede retirar la oferta relacionada con tales beneficios.

3.33. Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta

Impuesto a las ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados consolidado, excepto cuando se trata de partidas que deban ser reconocidas directamente en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El cargo por impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de las leyes impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera en Argentina. El Grupo evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones juradas de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

El impuesto a las ganancias diferido reconoce el efecto fiscal de las diferencias temporarias entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores contables. El impuesto diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando el activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se pague.

Se reconoce un pasivo por impuesto diferido por el efecto fiscal de todas las diferencias temporarias gravables.

Se reconoce un activo por impuesto diferido por el efecto fiscal de las diferencias temporarias deducibles y los quebrantos no prescriptos, en la medida que resulte probable que se disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales puedan ser utilizadas.

El Grupo reconoce un pasivo por impuesto diferido en el caso de diferencias temporales impositivas relacionadas con las inversiones en subsidiarias y en afiliadas, excepto que se den las dos condiciones siguientes:

- (i) el Grupo controla la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales;
- (ii) es probable que dicha diferencia temporal no se revierta en un momento previsible en el futuro.

Los saldos de impuestos a las ganancias diferidos de activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando se relacionen con la misma autoridad

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

fiscal del Grupo o de las distintas subsidiarias en donde exista intención y posibilidad de liquidar los saldos impositivos sobre bases netas.

Impuesto a la ganancia mínima presunta

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, inclusive, el Grupo determinó el impuesto a la ganancia mínima presunta aplicando la tasa vigente del 1% sobre los activos computables a la fecha de cada cierre. La ley del impuesto preveía para el caso de entidades regidas por la Ley de Entidades Financieras que las mismas deberán considerar como base imponible del gravamen el 20% de sus activos gravados previa deducción de aquellos definidos como no computables. Este impuesto era complementario del impuesto a las ganancias. La obligación fiscal del Grupo coincidía con el mayor de ambos impuestos. Sin embargo, si el impuesto a la ganancia mínima presunta excedía en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podría computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes. Conforme el artículo 76 de la Ley N° 27.260, se derogó el impuesto a la ganancia mínima presunta, para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

El crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta expuesto bajo el rubro “Pasivos por impuestos a las ganancias corrientes”, es la porción que el Grupo estima podrá ser compensada con el impuesto a las ganancias en exceso del impuesto a la ganancia mínima presunta a ser generada dentro de los próximos ejercicios fiscales.

3.34. Activos y Pasivos derivados de contratos de seguros

La valuación y registración de los activos y pasivos relacionados con contratos de seguro del Grupo, se realiza de conformidad con los criterios de la NIIF 4 “Contratos de seguro”.

Contratos de seguro

Los contratos de seguro son aquellos contratos en los que el Grupo (la aseguradora) ha aceptado un riesgo de seguro de otra parte (el asegurado) al acordar compensar al asegurado si un evento futuro incierto especificado (el evento asegurado) afecta adversamente al asegurado. Una vez que un contrato ha sido clasificado como un contrato de seguro, sigue siendo un contrato de seguro para el resto de su vida útil, incluso si el riesgo del seguro se reduce significativamente durante este ejercicio, a menos que todos los derechos y obligaciones se extingan o expiren. Los contratos de seguro ofrecidos por el Grupo incluyen seguros patrimoniales que cubren incendio, seguros combinados familiares, robo y riesgos similares, daños patrimoniales, accidentes personales, seguros de vida colectivo, entre otros riesgos. Las primas totales se reconocen como ingresos durante el ejercicio del contrato, que también es el ejercicio de cobertura y riesgo. El valor en libros de las cuentas por cobrar del seguro se revisa por deterioro siempre que eventos o circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. La pérdida por deterioro se registra en el estado de resultados.

Reaseguradores y coaseguradores

El Grupo mitiga el riesgo para alguno de sus negocios de seguro a través de contratos de coaseguro o reaseguro activo y pasivo en otras compañías. En el caso del coaseguro la compañía se asocia con otra compañía para cubrir un riesgo asumiendo solo un porcentaje del mismo y por ende, también de la prima. En el reaseguro pasivo se transfiere el riesgo a otra compañía de seguro tanto de forma proporcional (como un porcentaje del riesgo) como no proporcional (se cubre el exceso de pérdida por sobre un límite determinado). Los acuerdos de reaseguro cedidos no eximen al Grupo de sus obligaciones con los asegurados, por lo tanto, ante un evento de siniestro, se reconoce el pasivo con el asegurado y el activo con la reaseguradora.

Deuda con asegurados

Las reservas de siniestros de seguros representan deudas con asegurados por siniestros denunciados a la compañía de seguros y una estimación de los siniestros que ya fueron incurridos pero que a la fecha aún no han sido informados a la compañía (IBNR, por sus siglas en inglés). Los siniestros reportados se ajustan sobre la base de informes técnicos recibidos de actuarios independientes.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Deudas con productores

Representan pasivos con agentes institorios originados en las comisiones por las operaciones de seguro que los mismos originan para las compañías del Grupo. También se incluyen los saldos de las cuentas corrientes con dichos entes.

Compromisos técnicos

Las reservas técnicas comprenden las reservas para obligaciones de beneficios futuros en virtud de sus pólizas de seguro de vida y accidentes. También se incluyen las reservas de primas no devengadas de los seguros patrimoniales mencionadas anteriormente.

El Grupo evalúa, al final de cada cierre sobre el que se informa, la adecuación de los pasivos por seguros que haya reconocido, utilizando las estimaciones actuales de los flujos de efectivo futuros procedentes de sus contratos de seguro. Si la evaluación mostrase que el importe en libros de sus pasivos por contratos de seguro menos los costos de adquisición diferidos no son adecuados, considerando los flujos de efectivo futuros estimados, el importe total de la deficiencia se reconocerá en resultados. El Grupo realiza anualmente el análisis de suficiencia de pasivos requerido por la NIIF 4.

3.35. Resultado por Acción

El resultado por acción básico es determinado por el cociente entre el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios del Grupo, por el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el presente ejercicio.

Por su parte, el resultado por acción diluido es el que surge de ajustar tanto el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas como el promedio de acciones ordinarias en circulación, por los efectos de la potencial conversión en instrumentos de patrimonio de todas aquellas obligaciones con opción que al cierre de ejercicio mantenga el Grupo.

En los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no mantiene instrumentos financieros con efecto dilutivo, por lo que la ganancia básica y la diluida por acción es la misma.

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 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 consolidados se incluyen en las siguientes notas:

- Instrumentos financieros, en relación con la determinación de los valores razonables de activos financieros Nivel 2 – Nota 8.2.
- Deterioro de activos financieros, con relación a la determinación de las pérdidas crediticias esperadas – Nota 8.3 y 9.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

- 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:

- 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 31 de diciembre de 2025 se han construido 3 curvas de rendimiento: una de títulos soberanos en pesos, otra de títulos soberanos ajustables por CER (curva de tasas reales) y una tercera de obligaciones negociables en moneda extranjera de ley argentina. Los títulos tomados como referencia han demostrado contar con cotizaciones frecuentes durante los

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

últimos meses, permitiendo concluir que los mismos reflejan razonablemente las expectativas de los participantes del mercado.

- 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo	39.801.580	43.479.987
Entidades financieras y corresponsales	435.377.528	323.422.064
Otros	-	4.679
Total de Efectivo	475.179.108	366.906.730

A continuación, se presenta la conciliación de las actividades de financiación al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Saldo al 31/12/2024	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 31/12/2025
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	108.890.769	196.517.546	(128.627.779)	33.310.236	210.090.772
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	3.539.408	6.174.319.300	(6.182.888.959)	6.511.270	1.481.019
Total	112.430.177	6.370.836.846	(6.311.516.738)	39.821.506	211.571.791

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

	Saldo al 31/12/2023	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 31/12/2024
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	109.775.129	85.963.825	(37.117.655)	(49.730.530)	108.890.769
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	7.885.615	27.661.238	(39.236.608)	7.229.163	3.539.408
Total	117.660.744	113.625.063	(76.354.263)	(42.501.367)	112.430.177

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Del país		
Títulos públicos	487.340.911	1.497.764.307
Notas BCRA	4.628	208.052
Títulos Privados	66.589.335	84.905.718
Total títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	553.934.874	1.582.878.077

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Opciones de compra tomadas	460.477	176.736
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	479.318	6.755
Total activo	939.795	183.491
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	(13.952)	(52.640)
Total pasivo	(13.952)	(52.640)

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1. Operaciones de pase y cauciones

	31/12/2025	31/12/2024
Pases activos y cauciones	30.549.469	20.055.503
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	-	20.055.503
Deudores por operaciones de caución bursátil colocadoras	30.549.469	-
Pases pasivos y cauciones	(354.102.235)	(204.019.618)
Acreedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	(55.525.300)	(204.016.460)
Acreedores por operaciones de caución bursátil tomadoras	(298.576.935)	(3.158)

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

	31/12/2025	31/12/2024
Pases activos	-	22.983.982
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	-	22.983.982
Pases pasivos	62.348.643	233.674.548
Acreedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	62.348.643	233.674.548

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

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 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detalla a continuación:

Cartera de instrumentos al 31/12/2025	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos	696.046.573	629.621.942	66.424.631	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	553.934.874	489.412.130	64.522.744	-
Instrumentos derivados	939.795	667.276	272.519	-
Otros activos financieros	5.690.674	5.690.674	-	-
Activos financieros entregados en garantía	118.044.608	118.044.608	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	17.436.622	15.807.254	1.629.368	-
Pasivos	(8.047.959)	(8.047.959)	-	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(8.034.007)	(8.034.007)	-	-
Instrumentos Derivados	(13.952)	(13.952)	-	-

Cartera de instrumentos al 31/12/2024	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos	1.855.677.765	1.629.949.246	225.728.519	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	1.582.878.077	1.359.142.025	223.736.052	-
Instrumentos derivados	183.491	-	183.491	-
Otros activos financieros	7.496.178	7.496.178	-	-
Activos financieros entregados en garantía	243.687.323	243.687.323	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	21.432.696	19.623.720	1.808.976	-
Pasivos	(37.298.214)	(37.245.574)	(52.640)	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(37.245.574)	(37.245.574)	-	-
Instrumentos Derivados	(52.640)	-	(52.640)	-

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:

	31/12/2025
ON CT BARRAGAN CL9 VTO. 03/04/26 U\$S CG	17.199
ON PLAZA LOGISTICA 10 VTO. 27/07/26 U\$S CG	365.595

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Estas tenencias se encontraban incluidas en el Nivel 1 al 31 de diciembre de 2024. Al 31 de diciembre 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:

	31/12/2025
TD PCIA CORDOBA CL 2 VTO. 24/05/27 \$ CG	15.168.282
ON CAPEX CL.3 U\$S VTO. 27/02/26 C.G.	165.130
ON VISTA ENERGY 18 VTO. 03/03/27 U\$S CG	5.303
ON GENNEIA CL. 44 VTO. 08/03/26 U\$SCG	6.150
ON PLAZA LOGISTICA 12 VTO. 08/03/26 UVA CG	852.675

Al 31 de diciembre 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

	31/12/2024
Título de Deuda Pcia. de Mendoza Vto. 21/06/25	33.521
Bono Rep. Arg. Vto. 23/05/27	2.317.423

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:

Cartera de instrumentos al 31/12/2025	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	475.179.108	(*)	-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	30.549.469	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	33.495.752	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	1.281.763.140	1.263.868.000	3.483.717	-	1.260.384.283
Otros títulos de deuda	604.552.863	596.158.702	578.699.593	17.459.009	-
Activos financieros entregados en garantía	350.654.749	313.585.845	313.585.845	-	-
Pasivos					
Depósitos	(2.300.079.393)	(2.183.527.769)	-	(2.183.527.769)	-
Operaciones de pase y cauciones	(354.102.235)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(140.642.370)	(138.552.124)	-	(138.552.124)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(1.481.019)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(210.090.772)	(211.647.034)	-	(211.647.034)	-

(*) 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 25 de febrero de 2026

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

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

Cartera de instrumentos al 31/12/2024	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	366.906.730	(*)	-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	20.055.503	(*)	-	-	-
Otros activos financieros	67.801.160	(*)	-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	904.743.185	901.533.687	6.239.506	69.789.924	825.504.257
Otros títulos de deuda	290.354.794	296.891.220	11.711.117	285.180.103	-
Activos financieros entregados en garantía	53.365.917	53.301.361	53.301.361	-	-
Pasivos					
Depósitos	(2.313.923.490)	(2.158.728.394)	-	(2.158.728.394)	-
Operaciones de pase y cauciones	(204.019.618)	(*)	-	-	-
Otros pasivos financieros	(209.357.965)	(210.080.388)	-	(210.080.388)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(3.539.408)	(*)	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(108.890.769)	(109.057.879)	-	(109.057.879)	-

(*) 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 25 de febrero de 2026

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	31/12/2025				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
Días de morosidad Hipotecarios					240.299.866
0	205.834.425	5.970.260	-	-	211.804.685
1 - 30	17.850.935	946.609	-	-	18.797.544
31 - 90	-	4.236.809	-	-	4.236.809
91 +	-	1.003.727	-	-	1.003.727
Default	-	-	4.457.101	-	4.457.101
Personales					164.474.517
0	95.177.741	1.777.789	-	5.535.594	102.491.124
1 - 30	11.655.758	4.300.054	-	1.666.292	17.622.104
31 - 90	-	14.714.176	-	1.380.304	16.094.480
Default	-	-	28.266.809	-	28.266.809
Tarjetas de crédito					334.410.534
0	263.095.114	1.905.055	-	-	265.000.169
1 - 30	9.565.356	5.113.753	-	-	14.679.109
31 - 90	-	21.015.995	-	-	21.015.995
Default	-	-	33.715.261	-	33.715.261
Otros					574.720.383
0	566.074.238	6.224.107	5.530	-	572.303.875
1 - 30	1.818.948	54.941	-	-	1.873.889
31 - 90	-	237.948	-	-	237.948
91 +	-	98.548	93.525	-	192.073
Default	-	-	112.598	-	112.598
Total instrumentos financieros	1.171.072.515	67.599.771	66.650.824	8.582.190	1.313.905.300
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(14.413.956)	(15.920.271)	(45.370.938)	(2.261.485)	(77.966.650)
Instrumentos financieros netos	1.156.658.559	51.679.500	21.279.886	6.320.705	1.235.938.650

Cartera Corporativa (*) – Total activa	31/12/2025				
	Etapa 1 12 meses	Etapa 2 Lifetime	Etapa 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
Días de morosidad					
0	467.250.676	20.081.388	310.588	-	487.642.652
1-30	2.927.366	-	-	-	2.927.366
31-90	-	5.077.683	-	-	5.077.683
91 +	-	-	8.537.523	-	8.537.523
Total instrumentos financieros	470.178.042	25.159.071	8.848.111	-	504.185.224
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(5.272.151)	(1.430.121)	(3.357.542)	-	(10.059.814)
Instrumentos financieros, netos	464.905.891	23.728.950	5.490.569	-	494.125.410

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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	31/12/2025				Total
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	
Días de morosidad					
0	180.462.960	4.089.984	2.349.518	-	186.902.462
1 - 30	5.762.847	527.975	121.203	-	6.412.025
31 - 90	-	3.856.475	9.830	-	3.866.305
91 +	-	-	1.976.417	-	1.976.417
Total instrumentos financieros	186.225.807	8.474.434	4.456.968	-	199.157.209
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(1.091.497)	(651.447)	(2.966.390)	-	(4.709.334)
Instrumentos financieros, netos	185.134.310	7.822.987	1.490.578	-	194.447.875

Garantías y otras mejoras de crédito

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

A continuación, se exponen los saldos contables y valores de garantías recibidas al 31 de diciembre de 2025:

Créditos deteriorados	Exposición bruta	Previsión por riesgo de incobrabilidad	Valor de libros	Valor razonable de la garantía
Adelantos	806.418	688.538	117.880	-
Documentos	130.618	104.494	26.124	-
Hipotecarios	4.457.520	4.292.193	165.327	6.002.462
Personales	36.848.999	22.737.716	14.111.283	-
Tarjetas de Crédito	33.715.261	19.510.272	14.204.989	-
Arrendamientos Financieros	7.922	4.726	3.196	50
Call a empresas	6.090.591	3.052.941	3.037.650	-
Otros	6.480.764	3.565.475	2.915.289	2.133.600
Total de créditos deteriorados	88.538.093	53.956.355	34.581.738	8.136.112

Previsión por riesgo de crédito

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

Cambios en la exposición dentro de cada Etapa:

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

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

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

A continuación, se exponen las variaciones observadas en las previsiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime	comprados u originados	
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2024	4.013.098	2.382.237	4.784.987	187.413	11.367.735
Ajuste por inflación	1.266.086	751.566	1.509.604	59.126	3.586.382
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	6.857.745	7.311.676	18.625.681	798.753	33.593.855
Cambios en PDs/LGDs/EADs	4.444.306	352.552	5.382.229	1.642.029	11.821.116
Diferencia de cotización y otros movimientos	48.976	265.933	879.232	1.097	1.195.238
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	7.594.707	-	-	7.594.707
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	20.560.605	-	20.560.605
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(322.548)	-	-	-	(322.548)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(305.963)	-	-	-	(305.963)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	1.565.241	-	1.565.241
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(124.321)	-	-	(124.321)
Cargo neto a resultados del ejercicio	11.988.602	16.152.113	48.522.592	2.501.005	79.164.312
Bajas contables	(1.587.744)	(2.614.079)	(7.936.641)	(426.933)	(12.565.397)
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2025	14.413.956	15.920.271	45.370.938	2.261.485	77.966.650

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime	comprados u originados	
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2024	3.163.939	235	4.294.346	-	7.458.520
Ajuste por inflación	998.184	74	1.354.813	-	2.353.071
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	778.388	1.388.840	230	-	2.167.458
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(224.730)	(46.791)	(2.304.230)	-	(2.575.751)
Diferencia de cotización y otros movimientos	556.375	49.928	12.002	-	618.305
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	37.835	-	-	37.835
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	381	-	381
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(5)	-	-	-	(5)
Cargo neto a resultados del ejercicio	2.108.212	1.429.886	(936.804)	-	2.601.294
Bajas contables	-	-	-	-	-
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2025	5.272.151	-	3.357.542	-	10.059.814

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2024	391.717	23.552	63.603	-	478.872
Ajuste por inflación	123.579	7.430	20.066	-	151.075
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	1.088.822	360.425	1.397.704	-	2.846.951
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(824.450)	119.227	678.730	-	(26.493)
Diferencia de cotización y otros movimientos	314.118	16.818	8.845	-	339.781
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	124.229	-	-	124.229
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	791.097	-	791.097
Desde Etapa 2 a Etapa 1	25	-	-	-	25
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(2.314)	-	-	-	(2.314)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	6.345	-	6.345
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(234)	-	-	(234)
Cargo neto a resultados del ejercicio	699.780	627.895	2.902.787	-	4.230.462
Bajas contables	-	-	-	-	-
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2025	1.091.497	651.447	2.966.390	-	4.709.334

Exposición al riesgo crediticio

La exposición al riesgo crediticio, medidos de acuerdo con NIIF 9 BCRA (modelo de pérdidas esperadas, con la excepción de activos financieros del sector público no financiero) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se proporciona a continuación:

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
Saldos al 31/12/2024	1.031.614.084	18.128.837	6.681.846	675.567	1.057.100.334
Ajuste por inflación	325.461.457	5.719.423	2.108.040	213.133	333.502.053
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	271.215.273	24.769.885	27.398.806	2.764.379	326.148.343
Cambios sin transferencias entre stages	(498.258.077)	9.097.450	21.071.187	5.350.197	(462.739.243)
Diferencia de cotización y otros movimientos	43.124.427	1.222.976	900.953	5.847	45.254.203
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	11.240.754	-	-	11.240.754
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	15.932.426	-	15.932.426
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(558.963)	-	-	-	(558.963)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	62.058	-	-	-	62.058
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	494.207	-	494.207
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	34.525	-	-	34.525
Reembolsos y bajas contables	(1.587.744)	(2.614.079)	(7.936.641)	(426.933)	(12.565.397)
Saldos al 31/12/2025	1.171.072.515	67.599.771	66.650.824	8.582.190	1.313.905.300

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Cartera Corporativa	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
Saldos al 31/12/2024	525.730.288	4.545	10.219.797	-	535.954.630
Ajuste por inflación	165.861.390	1.434	3.224.219	-	169.087.043
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	190.335.107	16.485.687	496	-	206.821.290
Cambios sin transferencias entre stages	(332.762.451)	1.741.514	(4.097.289)	-	(335.118.226)
Diferencia de cotización y otros movimientos	(78.985.888)	7.347.109	(499.897)	-	(72.138.676)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	(421.218)	-	-	(421.218)
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	-	-	-
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(224)	-	-	-	(224)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	785	-	785
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(180)	-	-	-	(180)
Saldos al 31/12/2025	470.178.042	25.159.071	8.848.111	-	504.185.224

Cartera Pyme	Etapas 1	Etapas 2	Etapas 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
Saldos al 31/12/2024	70.595.530	1.421.912	105.820	-	72.123.262
Ajuste por inflación	22.272.015	448.596	33.385	-	22.753.996
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	113.653.460	6.542.216	2.701.981	-	122.897.657
Cambios sin transferencias entre stages	(3.226.692)	1.004.963	2.061.170	-	(160.559)
Diferencia de cotización y otros movimientos	(17.047.391)	(1.018.351)	(3.291)	-	(18.069.033)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	75.086	-	-	75.086
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	(438.930)	-	(438.930)
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(5.113)	-	-	-	(5.113)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(16.002)	-	-	-	(16.002)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	(3.167)	-	(3.167)
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	12	-	-	12
Saldos al 31/12/2025	186.225.807	8.474.434	4.456.968	-	199.157.209

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 ascienden a 12.565.397. El Grupo busca recuperar los montos que legalmente se le adeudan en su totalidad,

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

pero que han sido parcialmente dados de baja en balance debido a que no existe una expectativa razonable de recuperación total.

	31/12/2025
Saldo inicial (Nota 27)	85.396.240
Altas por desactivaciones del ejercicio	12.565.397
Bajas por cobros	(7.093.183)
Baja por incorporación al activo	(91.327)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	3.886.952
Saldo final (Nota 27)	94.664.079

Previsión para pérdidas crediticias esperadas – BACS

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.

El efecto del cambio en los estados financieros consolidados vinculado al cambio de política contable de BACS para la determinación del deterioro de activos financieros a la fecha de transición (1 de enero de 2024) se muestra a continuación:

	Según los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 reexpresados en moneda del 31 de diciembre de 2025	Efecto del cambio de política contable	Al 31 de diciembre de 2023 – saldos modificados
Al sector público no financiero	363	-	363
Otras entidades financieras	10.762.887	-	10.762.887
Al sector privado no financiero y residentes en el exterior	398.303.469	28.223	398.331.692
Total Préstamos y otras financiaciones	409.066.719	28.223	409.094.942
Títulos Públicos	61.155.563	-	61.155.563
Obligaciones negociables	31.186.722	-	31.186.722
Títulos de deuda de fideicomisos financieros	6.763.158	-	6.763.158
Otros	2.163.954	-	2.163.954
Previsiones por riesgo de incobrabilidad	(732.228)	43.465	(688.763)
Total otros títulos de deuda	100.537.169	43.465	100.580.634
Efecto en Resultados no asignados	162.039.734	44.647	162.084.381
Efecto en PN participaciones no controladoras	16.425.574	27.041	16.452.615

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

El efecto del cambio en los estados financieros consolidados vinculado al cambio de política contable de BACS para la determinación del deterioro de activos financieros al 31 de diciembre de 2024 se muestra a continuación:

	Según los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 reexpresados en moneda del 31 de diciembre de 2025	Efecto del cambio de política contable	Al 31 de diciembre de 2024 – saldos modificados
Al sector público no financiero	2.928	-	2.928
Otras entidades financieras	55.810.033	-	55.810.033
Al sector privado no financiero y residentes en el exterior	848.725.185	205.039	848.930.224
Total Préstamos y otras financiaciones	904.538.146	205.039	904.743.185
Títulos Públicos	260.267.617	-	260.267.617
Obligaciones negociables	24.519.407	-	24.519.407
Títulos de deuda de fideicomisos financieros	5.975.401	-	5.975.401
Otros	1.982.010	-	1.982.010
Provisiones por riesgo de incobrabilidad	(2.492.174)	102.533	(2.389.641)
Total otros títulos de deuda	290.252.261	102.533	290.354.794
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas	2.110.946	-	2.110.946
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre acuerdos en cuenta corriente no utilizados	85.035	-	85.035
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre garantías otorgadas	3.677	-	3.677
Provisiones para juicios y otros reclamos	5.422.204	-	5.422.204
Provisiones para Impuestos	5.210.480	-	5.210.480
Provisiones para otras contingencias	415.685	-	415.685
Provisiones por compromisos eventuales	-	1.181	1.181
Provisiones	13.248.027	1.181	13.249.208
Efecto en Resultados no asignados	105.878.156	190.822	106.068.978
Efecto en PN participaciones no controladoras	24.726.158	115.569	24.841.727

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

	Según los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 reexpresados en moneda del 31 de diciembre de 2025	Efecto del cambio de política contable	Al 31 de diciembre de 2024 – saldos modificados
Cargo por incobrabilidad	(20.420.255)	273.472	(20.146.783)
Resultado por la posición monetaria neta	(321.332.084)	(38.769)	(321.370.856)
Efecto en Resultado neto del Ejercicio – Ganancia	114.024.410	234.703	114.259.113
Efecto en Resultado neto del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora – Ganancia	105.878.156	146.175	106.024.331
Efecto en Resultado neto del ejercicio atribuible a participaciones no controladoras – Ganancia	8.146.254	88.528	8.234.782

	Según los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 reexpresados en moneda del 31 de diciembre de 2025	Efecto del cambio de política contable	Al 31 de diciembre de 2024 – saldos modificados
Resultado por acción			
NUMERADOR			
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	105.878.156	146.175	106.024.331
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución	105.878.156	146.175	106.024.331
DENOMINADOR			
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio	1.477.692		1.477.692
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio ajustado por el efecto de la dilución	1.477.692		1.477.692
RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA	71,651		71,750
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA	71,651		71,750

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Al sector público no financiero	1.115.156	2.928
Otras entidades financieras	148.342.219	55.810.033
Interfinancieros - call otorgados	-	1.117.946
Otras financiaciones a entidades financieras locales	105.605.314	54.440.153
Otros préstamos	43.006.428	257.438
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(269.523)	(5.504)
Al sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.132.305.765	848.930.224
Adelantos	55.036.207	31.860.579
Documentos	17.966.499	27.201.365
Hipotecarios	240.299.866	174.571.088
Prendarios	3.014.551	3.680.248
Personales	164.474.517	86.413.849
Tarjetas de crédito	334.410.534	251.087.822
Arrendamientos financieros	3.279.325	1.549.999
Préstamos al personal	28.299.253	15.765.919
Cobros no aplicados	(26.826)	(42.025)
Otros préstamos a empresas	230.013.956	166.801.040
Otros	23.829.682	20.188.698
Préstamos de títulos públicos	116.106.000	89.817.377
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(84.397.799)	(19.965.735)
Total Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)	1.281.763.140	904.743.185

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

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

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

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

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

10. OTROS TÍTULOS DE DEUDA

	31/12/2025	31/12/2024
Medidos a costo amortizado		
Títulos Públicos (Anexos B y C)	576.271.921	260.267.617
Obligaciones negociables	28.032.476	24.519.407
Títulos de deuda de fideicomisos financieros	2.321.643	5.975.401
Otros	1.747.055	1.982.010
Previsiones por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(3.820.232)	(2.389.641)
Total otros títulos de deuda (Anexos B y C)	604.552.863	290.354.794

11. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

11.1. Otros activos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	5.690.674	7.496.178
Participaciones originadas en aportes realizados en SGR (*)	1.700.000	-
Deudores por operaciones a liquidar	11.920.780	50.219.309
Deudores varios		
Fondos a compensar por operaciones de tarjeta de crédito y débito	3.269.603	3.483.706
Bienes personales – Responsable Sustituto	338.010	-
Saldo a cobrar cuenta comitente ICBC	483.807	121.386
Débitos pendientes caja de ahorro	826.272	493.626
Siniestros a recuperar	625.827	-
Gastos a recuperar leasing	339.525	642.834
Saldo a cobrar Procrear	1.021.776	2.303.654
Saldo a recuperar ampliación de capital	1.937.250	-
Premios a cobrar	7.801.130	7.514.284
Otros	3.936.167	3.856.297
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(704.395)	(833.936)
Total otros activos financieros	39.186.426	75.297.338

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

11.2. Otros pasivos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Consumos tarjetas de crédito	87.719.686	93.571.479
Acreedores por operaciones a liquidar	32.803.586	87.405.878
Títulos de deuda asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja	2.012.848	14.815.631
Arrendamientos financieros (Nota 12.1)	2.946.479	3.339.374
Obligaciones sujetas a efectivo mínimo	4.100.963	743.308
Otros	11.058.808	9.482.295
Total otros pasivos financieros	140.642.370	209.357.965

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

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 31 de diciembre de 2025 que no cumplen con los requisitos para su baja y, en consecuencia, el Grupo sigue reconociendo el activo transferido y un pasivo financiero por la contraprestación recibida:

Emisor	Fideicomiso financiero	Fecha constitución	Valor de Deuda fiduciaria inicial		Extinción estimada de la serie
			Tipo	Cantidad (en miles)	
BHSA	CHA UVA Serie I	Abr-18	A	8.645 UVA	Oct-23
			B	5.763 UVA	Abr-28
			CP	4.802 UVA	May-32

12. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS

12.1. Propiedad y equipo

Los movimientos en propiedad y equipo se incluyen en el Anexo F, que acompaña a los presentes estados financieros. El cargo por deterioro y depreciaciones del ejercicio se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes" del estado de resultados consolidado.

Derecho de uso por arrendamientos

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

Inmuebles (Anexo F)	31/12/2025	31/12/2024
Valor de origen al inicio del ejercicio	21.167.996	21.171.102
Altas del ejercicio	1.647.153	3.522.446
Bajas del ejercicio	(16.258.118)	(3.525.552)
Depreciación acumulada	(3.807.391)	(17.634.931)
	2.749.640	3.533.065

Pasivo a pagar por arrendamientos:

Inmuebles (Nota 11.2)	31/12/2025	31/12/2024
Hasta un año	1.402.628	1.778.628
Entre uno y cinco años	1.543.851	1.429.049
Más de cinco años	-	131.697
	2.946.479	3.339.374

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 resultados:

	31/12/2025	31/12/2024
Depreciación de derechos de uso	1.860.627	3.008.081
Intereses sobre pasivos por arrendamientos (Nota 23)	1.935.150	3.083.762
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo	560.264	820.553

12.2. Activos intangibles

Los movimientos en activos intangibles se incluyen en el Anexo G, que acompaña a los presentes estados financieros. Las amortizaciones del ejercicio se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes".

12.3. Otros activos no financieros

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

Otros activos no financieros	31/12/2025	31/12/2024
Propiedades de inversión (Anexo F)	16.905.199	16.802.236
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	2.757.026	3.466.822
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos (Nota 28)	2.618.238	2.494.945
Pagos efectuados por adelantado	6.634.016	2.300.768
Otros anticipos	209.692	246.228
Otros bienes diversos	782.586	790.313
Total Otros activos no financieros	29.906.757	26.101.312

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:

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

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 1.074 y 1.741	Entre 1.318 y 1.958	Entre 1.844 y 3.926
Antigüedad	A mayor antigüedad, menor valor razonable.	Entre 47 y 65 años	Entre 45 y 101 años	Entre 35 y 105 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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 se incluyen en el Anexo F, que acompaña a los presentes estados financieros.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos derivados de rentas	190.104	177.845
Gastos directos de operación de propiedades	(14.586)	(8.964)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a una ganancia de 175.518 y 168.881, 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Acreedores varios	18.895.513	21.462.351
Remuneraciones y cargas sociales por pagar	25.555.645	41.706.961
Otros impuestos a pagar	11.474.584	7.806.936
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar (Nota 28)	10.347.290	12.094.499
Retenciones y percepciones a pagar	10.779.428	9.586.345
Beneficios al personal a pagar	2.200.000	4.766.989
Programa de fidelización de clientes	1.014.590	750.058
Beneficios por terminación a pagar	9.847.482	29.473.626
Dividendos a pagar (Nota 3.4)	24.468.070	-
Total otros pasivos no financieros	114.582.602	127.647.765

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

13. PASIVOS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

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

	31/12/2025	31/12/2024
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en pesos	100.500	23.127.387
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en moneda extranjera	7.933.507	14.118.187
Total pasivos valuados a valor razonable con cambios en resultados	8.034.007	37.245.574

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	31/12/2025			31/12/2024		
	BH	BHNI	BACS	BH	BHNI	BACS
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	156	-	-	433.982	-	-
Provisión impuesto a las ganancias	-	(4.317.700)	(97.560)	(82.338.460)	(3.993.256)	-
Anticipos por impuesto a las ganancias	23.250.204	-	-	1.838.299	-	-
Activo / (Pasivo) por impuesto a las ganancias corriente	23.250.360	(4.317.700)	(97.560)	(80.066.179)	(3.993.256)	-

(*) 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
	156	

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

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto a las ganancias - método diferido - Beneficio	26.317.677	5.090.333
Impuesto a las ganancias corriente	(8.070.705)	(81.690.699)
Exceso Provisión impuesto a las ganancias ejercicio anterior (*)	23.498.736	-
Total beneficio / (cargo) por impuesto a las ganancias	41.745.708	(76.600.366)

(*) 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

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias imputado a resultados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre la utilidad contable:

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias	(16.890.639)	190.859.479
Tasa del impuesto vigente	35%	35%
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	5.911.724	(66.800.818)
Diferencias permanentes a la tasa del impuesto:		
- Honorarios a Directores	(2.465.291)	-
- Resultados Tierra del Fuego	288.688	(8.276.213)
- Ingresos Netos ProCreAr	2.737.580	2.699.907
- Aporte a SGR	595.000	-
- Otros	3.124.935	1.488.302
Exceso Provisión impuesto a las ganancias ejercicio anterior	23.498.736	-
Ajuste por inflación impositivo	47.718.571	70.107.114
Ajuste por inflación sobre activos no monetarios	(13.721.119)	(33.818.829)
Resultado por la posición monetaria neta	(25.943.116)	(41.999.829)
Total Beneficio / (Cargo) por impuesto a las ganancias del ejercicio	41.745.708	(76.600.366)

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Activo por impuesto a las ganancias diferido	1.241.132	1.462.926
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	(2.358.396)	(28.897.867)

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

Pasivo por impuesto a las ganancias diferido

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

Pasivo neto por impuesto diferido	Saldo al 31/12/2024	Beneficio imputado en resultados	Saldo al 31/12/2025
Previsión por riesgo de incobrabilidad	7.318.909	21.140.772	28.459.681
Propiedad y equipo, Propiedades de inversión	(44.068.986)	528.246	(43.540.740)
Valuación moneda extranjera	(285.250)	(370.116)	(655.366)
Provisiones	15.135.053	(9.961.498)	5.173.555
Valuación instrumentos financieros	6.957.128	(9.912.804)	(2.955.676)
Inversiones en negocios conjuntos	(13.781.956)	(2.943.644)	(16.725.600)
Ajuste por inflación impositivo	292.783	(254.575)	38.208
Quebrantos impositivos	1.193.966	27.916.214	29.110.180
Otros	(196.588)	175.082	(21.506)
Total del pasivo neto por impuesto a las ganancias diferido	(27.434.941)	26.317.677	(1.117.264)

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

Ejercicio de generación	Saldo al 31/12/2025	Ejercicio de prescripción
2022	73.067	2027
2025	29.037.113	2030
Total	29.110.180	

Según el análisis realizado por el Grupo, se considera que los activos detallados con anterioridad, cumplen los requisitos para considerarlos recuperables y de esta forma realizar el reconocimiento correspondiente.

Ajuste por inflación impositivo y quebrantos impositivos

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

Dicho ajuste resultaría aplicable en el ejercicio fiscal en el cual se verificará un porcentaje de variación del índice de precios al consumidor, acumulado en los treinta y seis (36) meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, superior al cien por ciento (100 %). El ajuste por inflación positivo o negativo, según sea el caso, que deba calcularse, se imputaría de la siguiente manera: el primer y segundo ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2019, debía imputarse un sexto (1/6) en ese período fiscal y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes. Posteriormente y para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021, la imputación del ajuste por inflación se realizará en su totalidad (100%), sin diferimiento alguno. En este sentido, en el presente período fiscal corresponde incluir la totalidad del ajuste por inflación calculado para este año.

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.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales	1.459.417	3.531.426
Otros	21.602	7.982
Total	1.481.019	3.539.408

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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:

Serie	Valor emitido (En miles)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual	Valor Contable	
					31/12/2025	31/12/2024
Banco Hipotecario S.A. (1)						
Clase IV	US\$78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	-	21.512.904
Clase VIII	\$45.347.500	24/12/24	20/12/25	TAMAR + 2,75%	-	59.946.105
Clase IX	\$50.000.000	21/02/25	21/02/26	TAMAR + 2,75%	50.225.328	-
Clase X	US\$30.782	22/08/25	22/08/26	7%	45.444.112	-
Clase XI	\$33.784.039	20/11/25	20/11/26	TAMAR + 3,5%	33.288.153	-
Clase XII	US\$34.408	20/11/25	20/11/26	6%	50.364.490	-
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)						
Clase XVIII	\$20.000.000	22/11/24	22/11/25	Badlar + 5,98%	-	27.431.760
CLASE XIX	\$30.022.259	14/11/25	14/11/26	TAMAR + 4,5%	30.768.689	-
TOTAL					210.090.772	108.890.769

- (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\$200.000.000 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#.

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

17. PROVISIONES

El Grupo reconoce las siguientes provisiones:

- Para juicios laborales, civiles y comerciales: se determinan en base a los informes de los abogados acerca del estado de los juicios y la estimación efectuada sobre las posibilidades de quebrantos a afrontar por el Grupo, así como en la experiencia pasada respecto a este tipo de juicios.
- Para riesgos diversos: se constituyen para afrontar situaciones contingentes que podrían originar obligaciones para el Grupo. En la estimación de los montos se considera la probabilidad de su concreción tomando en cuenta la opinión de los asesores legales y profesionales del Grupo. Estas incluyen posibles reclamos de organismos fiscales por diversos impuestos, posibles sanciones administrativas de los organismos de control, entre otras.
- En Nota 31.6 se incluye, a requerimiento del BCRA, la totalidad de sanciones administrativas, disciplinarias y penales con sentencia judicial de primera instancia o no, que fueron aplicadas o iniciadas por el BCRA y la Unidad de Información Financiera, con independencia de si las mismas son probables, posibles o remotas.

De acuerdo a la estimación de la Gerencia, existe una probabilidad menor al 50% de que los montos de las provisiones al 31 de diciembre de 2025 deban erogarse en los próximos 12 meses.

Los movimientos de provisiones del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 fueron los siguientes:

Provisiones	SalDOS al 31/12/2024	Aumentos (1)	Disminuciones		Resultado Monetario generado por provisiones	SalDOS al 31/12/2025
			Desafec- taciones	Aplica- ciones		
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas (2)	2.110.946	2.084.138	(397.405)	-	(506.259)	3.291.420
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre acuerdos en cuenta corriente no utilizados (2)	85.035	210.254	(41.107)	-	(20.394)	233.788
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre garantías otorgadas (2)	4.858	17.744	(2.796)	-	(1.165)	18.641
Provisiones para juicios y otros reclamos	5.837.889	1.334.386	-	(3.908.309)	(1.400.075)	1.863.891
Provisiones para Impuestos	5.210.480	-	(1.500.000)	(2.423.781)	(1.249.606)	37.093
Total	13.249.208	3.646.522	(1.941.308)	(6.332.090)	(3.177.499)	5.444.833

(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 25 de febrero de 2026

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	664.260.465	1	664.260.465
C	75.000.000	1	75.000.000
D	760.739.535	1	760.739.535
	<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, y
- 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	31/12/2025	31/12/2024
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	3.558.334	983.952
Intereses por préstamos al sector financiero	11.928.116	546.745
Intereses por adelantos	20.240.926	13.685.000
Intereses por documentos	40.674.992	28.588.973
Intereses por préstamos hipotecarios	17.058.212	9.634.346
Intereses por préstamos personales	87.224.178	26.951.811
Intereses por préstamos prendarios	1.168.068	186.936
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	97.816.847	61.191.972
Intereses por arrendamientos financieros	1.232.268	962.109
Intereses por otros préstamos	49.814.206	30.252.959
Intereses por títulos públicos y privados	313.749.156	22.507.899
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	79.963.393	259.334.831
Intereses por pases activos	7.776.276	875.424.117
Intereses por cauciones bursátiles	740.180	2.522
Total (Anexo Q)	732.945.152	1.330.254.172

Ingresos por comisiones	31/12/2025	31/12/2024
Comisiones por tarjetas	35.393.775	35.348.267
Comisiones vinculadas con obligaciones	33.297.111	25.310.082
Comisiones vinculadas con créditos	247.648	367.552
Otras comisiones	5.019.693	4.927.854
Total (Anexo Q)	73.958.227	65.953.755

20. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Egresos por intereses y ajustes	31/12/2025	31/12/2024
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(242.504.097)	(723.584.123)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(464.810)	(311.053)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(324.970.537)	(508.014.125)
Intereses por préstamos interfinancieros	(9.354.709)	(261.741)
Intereses por obligaciones negociables y títulos de deuda	(43.348.321)	(14.832.752)
Intereses por pases pasivos y cauciones	(118.065.438)	(5.474.907)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(1.490.678)	(22.033.313)
Total (Anexo Q)	(740.198.590)	(1.274.512.014)

Egresos por comisiones	31/12/2025	31/12/2024
Comisiones relacionadas con préstamos	(1.854.992)	(2.317.842)
Comisiones por colocación de títulos	(3.339.468)	(2.209.687)
Otros	(1.029.545)	(610.120)
Total (Anexo Q)	(6.224.005)	(5.137.649)

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

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	31/12/2025	31/12/2024
Resultado por títulos públicos	353.514.235	806.243.116
Resultados por fideicomisos financieros	986.082	227.705
Resultado por otros títulos privados	28.336.788	51.618.472
Resultado por instrumentos derivados	362.507	2.380.327
Total	383.199.612	860.469.620

22. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

Originado en:	31/12/2025	31/12/2024
Operaciones netas en dólares	(17.852.032)	(13.178.188)
Instrumentos derivados	206.875	(6.958.228)
Operaciones netas en euros	397.800	215.272
Diferencia de cotización de moneda extranjera	(17.247.357)	(19.921.144)

23. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	31/12/2025	31/12/2024
Servicios relacionados con préstamos	15.865.288	30.386.854
Primas e ingresos de la actividad aseguradora	65.733.214	44.051.672
Comisiones por operaciones pasivas	4.373.885	4.675.965
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	10.634.271	10.887.538
Intereses punitivos	4.517.532	1.188.100
Créditos recuperados	2.673.688	920.511
Previsiones desafectadas	11.571.277	4.948.699
Alquileres	1.424.463	1.331.910
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión (1)	102.963	-
Utilidades por venta de propiedad, planta y equipo, y otros activos no financieros	56.937	-
Reversión del deterioro de propiedad y equipo (1)	1.895.783	-
Reversa desvalorización de Fideicomiso EDP	10.204.039	-
Ajustes e intereses por créditos diversos	3.764.836	2.281.189
Otros ingresos	165.805	657.955
Total	132.983.981	101.330.393

(1) Anexo F

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Otros gastos operativos	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto a los ingresos brutos	(43.707.533)	(81.681.536)
Servicios relacionados con préstamos	(18.639.742)	(17.613.023)
Servicios relacionados con depósitos	(8.266.006)	(11.136.258)
Servicios relacionados con tarjetas de crédito	(23.960.359)	(19.985.489)
Otros impuestos	(8.164.476)	(6.864.031)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(3.721.778)	(3.751.059)
Bonificaciones de préstamos	(2.320.676)	(1.109.787)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos (Nota 31.1)	(4.428.393)	(4.338.708)
Intereses por arrendamientos financieros (Nota 12.1)	(1.935.150)	(3.083.762)
Cargo por otras provisiones (1)	(8.256.341)	(28.987.608)
Donaciones	(1.982.137)	(1.141.763)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión	-	(1.017.399)
Pérdida por venta o desvalorización de propiedades de inversión y otros activos no financieros	-	(10.204.039)
Actualización dividendos	(6.831.984)	(3.136.370)
Otros egresos	(9.316.593)	(5.517.549)
Total	(141.531.168)	(199.568.381)

- (1) Al 31 de diciembre de 2025 incluye 4.298.795 de cargo por otras provisiones y 3.957.546 de cargo por beneficios por terminación a pagar. Al 31 de diciembre de 2024 incluye 8.350.785 de cargo por otras provisiones 20.636.823 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	31/12/2025	31/12/2024
Honorarios y retribuciones por servicios	(24.674.460)	(24.547.712)
Honorarios a directores y síndicos	(14.229.281)	(16.993.324)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(3.750.624)	(4.870.392)
Impuestos y tasas	(10.387.228)	(11.011.649)
Mantenimiento y reparaciones	(6.064.081)	(6.800.616)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(5.128.227)	(5.320.662)
Seguros	(1.837.671)	(2.342.306)
Gastos de representación y movilidad	(1.734.884)	(1.690.397)
Útiles de oficina	(169.147)	(298.206)
Alquileres	(560.264)	(820.553)
Servicios de seguridad	(5.004.488)	(5.493.794)
Traslado de valores	(1.962.518)	(2.210.033)
Diversos	(1.764.246)	(2.089.103)
Total	(77.267.119)	(84.488.747)

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. BENEFICIOS AL PERSONAL

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

Beneficios al personal	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(115.142.251)	(131.777.623)
Indemnizaciones y gratificaciones	(22.542.743)	(86.267.446)
Gastos de personal	(11.935.353)	(11.410.542)
Total	(149.620.347)	(229.455.611)

26. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

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

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

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 información por segmentos pertinente:

	31/12/2025							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	1.690.473.101	739.164.548	395.668.230	374.094.960	258.983.691	375.806.561	(96.519.711)	3.737.671.380
Total pasivos	(1.177.039.143)	(741.541.647)	(318.091.726)	(594.637.233)	(223.566.180)	(90.414.391)	4.045.481	(3.141.244.839)

	31/12/2024							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Total activos	2.424.140.552	573.888.996	92.043.880	246.807.164	242.052.156	306.803.389	(97.726.779)	3.788.009.358
Total pasivos	(1.480.909.897)	(689.876.427)	(24.379.971)	(530.781.802)	(207.401.602)	(219.018.631)	21.484.591	(3.130.883.739)

	31/12/2025							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	(186.926.427)	213.461.188	(82.505.302)	45.604.220	5.259.985	(3.546.017)	1.398.915	(7.253.438)
Resultado neto por comisiones	(3.947.751)	71.242.314	(8.454.985)	8.862.672	31.972	-	-	67.734.222
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	182.908.560	44.747.253	105.794.897	27.707.594	22.700.062	-	(658.754)	383.199.612
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	-	-	(35.091)	-	-	-	-	(35.091)
Diferencia de cotización de moneda extranjera	(17.362.908)	-	1.397.599	-	481.274	-	(1.763.322)	(17.247.357)
Otros ingresos operativos	133.308	33.344.780	65.733.214	8.661.029	13.748.032	12.525.342	(1.161.724)	132.983.981
Cargo por incobrabilidad	-	(64.068.757)	-	(21.043.498)	(2.011.179)	-	-	(87.123.434)
Total ingreso operativo neto	(25.195.218)	298.726.778	81.930.332	69.792.017	40.210.146	8.979.325	(2.184.885)	472.258.495
Otros gastos operativos	(18.532.595)	(81.894.448)	(14.162.491)	(6.039.185)	(10.446.437)	(10.519.357)	63.345	(141.531.168)
Resultado por Segmento	(43.727.813)	216.832.330	67.767.841	63.752.832	29.763.709	(1.540.032)	(2.121.540)	330.727.327
Beneficios al personal	-	-	-	-	-	-	-	(149.620.347)
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	-	(77.267.119)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	-	-	-	-	-	-	-	(10.148.700)
Resultado por la posición monetaria neta	-	-	-	-	-	-	-	(110.581.800)
Impuesto a las ganancias – beneficio	-	-	-	-	-	-	-	41.745.708
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras – pérdida	-	-	-	-	-	-	-	328.025
Resultado neto ganancia								25.183.094

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

	31/12/2024							
	Finanzas	Banca minorista		Banca mayorista		Otros	Ajustes	Consolidado
		Retail Banking	Seguros	BHSA	BACS			
Resultado neto por intereses	(32.147.908)	74.075.415	6.042.516	(8.606.179)	18.975.314	(4.973.599)	2.376.599	55.742.158
Resultado neto por comisiones	(2.557.489)	64.750.024	(7.947.850)	6.569.693	1.727	-	1	60.816.106
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	747.125.236	27.293.727	33.480.533	19.142.626	35.745.553	-	(2.318.055)	860.469.620
Diferencia de cotización de moneda extranjera	(16.093.592)	-	3.009.461	-	356.130	-	(7.193.143)	(19.921.144)
Otros ingresos operativos	441.544	26.467.536	59.098.018	1.669.442	13.800.369	810.543	(957.059)	101.330.393
Cargo por incobrabilidad	-	(14.853.752)	-	(4.698.181)	(868.322)	-	273.472	(20.146.783)
Total ingreso operativo neto	696.767.791	177.732.950	93.682.678	14.077.401	68.010.771	(4.163.056)	(7.818.185)	1.038.290.350
Otros gastos operativos	(57.032.452)	(63.635.892)	(10.438.814)	(5.354.438)	(15.486.728)	(47.665.705)	45.648	(199.568.381)
Resultado por Segmento	639.735.339	114.097.058	83.243.864	8.722.963	52.524.043	(51.828.761)	(7.772.537)	838.721.969
Beneficios al personal	-	-	-	-	-	-	-	(229.455.611)
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	-	(84.488.747)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	-	-	-	-	-	-	-	(12.547.276)
Resultado por la posición monetaria neta	-	-	-	-	-	-	-	(321.370.856)
Impuesto a las ganancias - cargo	-	-	-	-	-	-	-	(76.600.366)
Resultado neto atribuible a participaciones no controladoras - ganancia	-	-	-	-	-	-	-	(8.234.782)
Resultado neto ganancia								106.024.331

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 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Partidas fuera de balance	31/12/2025	31/12/2024
Garantías recibidas	703.183.733	493.261.369
Créditos clasificados irrecuperables (Nota 8.3)	94.664.079	85.396.240
Valores en custodia	1.846.146.390	1.536.800.128
Valores al cobro	10.791.595	17.501.878
Valores por debitar	2.641.404	3.202.846
Valores por acreditar	5.604.696	4.718.851
Créditos acordados	568.695.676	885.747.247
Garantías otorgadas	10.521.848	11.704.244

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	31/12/2025		31/12/2024	
		% Votos	% Capital	% Votos	% Capital
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	A	21,98%	44,28%	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	43,37%	29,13%	43,52%	29,22%
ANSES	D	7,35%	4,94%	7,35%	4,94%
Acciones a entregar	D	1,91%	1,28%	2,05%	1,38%
The Bank of New York ADRs (b)	D	9,03%	6,06%	9,03%	6,06%
Otros	D	13,88%	9,31%	13,58%	9,11%
		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(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 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre 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 25 de febrero de 2026

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 ejercicio.

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 31 de diciembre 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)	1.829	74.771	297.258	1.795.318	18.331	-	-
Total accionistas	1.829	74.771	297.258	1.795.318	18.331	-	-
Personal clave	-	-	-	-	-	2.618.238	10.347.290
Total otras	-	-	-	-	-	2.618.238	10.347.290
Total	1.829	74.771	297.258	1.795.318	18.331	2.618.238	10.347.290

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	514.019	-	-
Total Accionistas	514.019	-	-
Personal clave	-	9.729.658	14.229.281
Total otras	-	9.729.658	14.229.281
Total	514.019	9.729.658	14.229.281

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 y las transacciones 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)	266.816	98.114	617.348	1.754.555	115.989	-	-
Total accionistas	266.816	98.114	617.348	1.754.555	115.989	-	-
Personal clave	-	-	-	-	-	2.494.945	12.094.499
Total otras	-	-	-	-	-	2.494.945	12.094.499
Total	266.816	98.114	617.348	1.754.555	115.989	2.494.945	12.094.499

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Beneficios al personal	Gastos de administración
IRSA (Incluye subsidiarias)	408.510	-	-
Total accionistas	408.510	-	-
Personal clave	-	19.932.358	16.993.324
Total otras	-	19.932.358	16.993.324
Total	408.510	19.932.358	16.993.324

29. FACTORES DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión Integral de Riesgos

El Banco cuenta con un proceso integral para la gestión de riesgos, esto es, para identificar, evaluar, seguir, controlar y mitigar todos los riesgos significativos.

El proceso integral para la gestión de riesgos está orientado a que el Directorio y la Alta Gerencia se involucren y vigilen la gestión de todos los riesgos significativos y comprendan la naturaleza y el nivel de riesgo asumido por la entidad y su relación con la suficiencia de capital. Asimismo, está en línea con las buenas prácticas en materia de gestión de riesgos y, en particular, con las disposiciones sobre lineamientos para la gestión de riesgos de las entidades financieras establecidas por el BCRA.

Para garantizar una adecuada administración de los riesgos significativos el Banco cuenta con un marco de gestión y dispositivos de gestión apropiados a la dimensión, complejidad, importancia económica y perfil de riesgo de la entidad.

a) Riesgo de Crédito:

Gestión de Riesgo de Crédito – Banca Minorista

La gestión de riesgo de crédito de Banca Minorista se realiza sobre la base del proceso de planificación que anualmente realiza el Banco. Como resultado del mismo se acuerdan los objetivos comerciales, esto es, el volumen de créditos a otorgar durante el año mediante cada uno de los productos activos de dicha banca (préstamos hipotecarios, personales y tarjetas de crédito). El objetivo de la estrategia de la gestión basada en riesgos implica que la administración del riesgo de crédito consiste en definir y establecer las pautas que guían el otorgamiento, administración y seguimiento de créditos del Banco con el objetivo de prevenirlos, detectarlos y mitigarlos oportunamente. Se incluye la definición del perfil de clientes

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 cual el Banco quiere otorgar créditos, la identificación del mercado objetivo, los niveles de calidad y rentabilidad esperada, y las características generales que el Banco quiere lograr en su cartera de crédito. El establecimiento de límites de riesgo se concibe como un proceso dinámico que determina el apetito al riesgo del Banco. Dado que la estrategia de crédito debería proporcionar continuidad y debe tener en cuenta los aspectos coyunturales y los cambios resultantes en la composición y calidad de la cartera general de crédito, el Banco define a través de políticas y procedimientos de crédito los aspectos detallados para llevar a cabo la estrategia para el riesgo de crédito, entre ellos los criterios de otorgamiento (incluyendo los términos y condiciones), atribuciones y facultades crediticias, tipos de productos, canales de originación, garantías subyacentes, y la estructura de la organización. En correspondencia con los objetivos comerciales y considerando las proyecciones referidas se fija el apetito de riesgo de crédito, esto es, límites o niveles de tolerancia sobre indicadores tales como el porcentaje de cartera irregular o la tasa de pérdida anual (desactivación contable). De todo este proceso de planificación, que incluye una jornada de definición en la que participa la Alta Gerencia y otra de presentación a los Directores del Banco, resulta el Plan de Negocios y la Estrategia de Riesgo, documentos en los que se plasman los objetivos y límites mencionados para su aprobación por parte de Directorio.

Se entiende por proceso de Gestión de Riesgo de Crédito a la función y procedimiento de identificar, medir, mitigar y monitorear dicho riesgo, teniendo en cuenta el ciclo completo del negocio, desde la definición de mercado objetivo, el otorgamiento de una financiación, el mantenimiento de los clientes hasta el recupero o pérdida en caso de incumplimiento. En este marco, el otorgamiento de nuevos créditos se regula a través de las Políticas de Crédito y los Modelos de Score. Las políticas, que establecen los requisitos de acceso al crédito y los criterios de asignación de líneas, son definidas por la Gerencia de Riesgo de Crédito dependiente de la Gerencia de Planeamiento y Control; y aprobadas por el Comité de Gestión de Riesgos y el Directorio de manera anual. Los modelos se encuentran sujetos al proceso de validación definido en la Política de Validación de Modelos de Score aprobada por Directorio. En la misma se definen las responsabilidades y los criterios a aplicar en la validación de los modelos, orientada a mantener un estándar en la capacidad predictiva de los mismos, así como su periodicidad, siguiendo las buenas prácticas en la materia.

El otorgamiento de créditos es realizado sobre la base de un Motor de Decisión en el que se parametrizan tanto los modelos de score como la mayor parte de las condiciones fijadas en las políticas de crédito. Esto asegura en general una correcta aplicación de las políticas definidas y a la vez deja lugar a que las solicitudes sean evaluadas adicionalmente de acuerdo con el criterio de los analistas, sea para rechazarlas o para aprobarlas por excepción. Las excepciones tienen un cupo que es fijado por la Política de Crédito y se revisa anualmente.

Con el fin de identificar, medir y monitorear el cumplimiento de las políticas de riesgo de crédito, se han elaborado una serie de indicadores clave asociados a los principales riesgos identificados. Estos indicadores permiten monitorear la composición, concentración y calidad de las diferentes carteras crediticias, abiertas por sectores económicos, segmentos, canales de originación, productos, etc. Esto se documenta en diversos reportes que analizan: nivel de financiaciones, ratios de morosidad, roll rates, vintage, benchmarking, deterioro de cartera, NPLs, provisionamiento bajo normativa NIIF9, exposición frente a umbrales de riesgo predefinido. Los principales indicadores forman parte del Tablero de Control de Riesgos.

Tanto el mantenimiento de la cartera, que refiere a la de tarjetas fundamentalmente, como la gestión de mora se encuentran regulados también a través de las Políticas de Crédito y los Modelos de Score referidos anteriormente. En relación con el mantenimiento de la cartera de tarjetas, la política regula fundamentalmente el manejo de las líneas de crédito y del acceso a los atributos del producto –por ejemplo, a los adelantos en efectivo. En relación con la gestión de mora las políticas regulan el inicio de las distintas etapas de gestión –mora temprana, avanzada y judicial– y los medios de gestión, los instrumentos de regularización (reestructuraciones, quitas, etc.) y las acciones de control de riesgo o recupero (inhibición, inhabilitación, cierre operativo, etc.) habilitadas para cada etapa. Ambos procesos son monitoreados por la Gerencia de Área mediante reportes elaborados por las distintas gerencias.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Para la gestión del riesgo de crédito en sí, esto es de las pérdidas inesperadas, las pruebas de estrés representan una herramienta para monitorear la evolución de la cartera frente a distintos escenarios adversos diseñados, con una prospectiva de al menos dos años, cuyos resultados determinan las decisiones respecto de eventuales correcciones de políticas mitigadoras del riesgo, además de un instrumento válido de evaluación de la solvencia del capital y la cobertura de provisiones. Por otro lado, se realizan los cálculos de capital económico a partir de PDs y LGDs. Las mismas se obtienen tanto para empresas como para individuos a partir de bases de información histórica. Para la obtención de las LGDs se tienen en cuenta todos los recuperos realizados luego del default, tanto en cartera activa como en partidas fuera de balance.

Gestión de Riesgo de Crédito – Banca Mayorista

La gestión eficaz del riesgo de crédito requiere generar una cultura adecuada de riesgo crediticio, para lo cual las políticas de riesgo y la estrategia de gestión de riesgos son elementos clave para la creación de esa cultura, orientada a interrelacionar y gestionar el riesgo de crédito con el resto de los riesgos de manera integral.

La gestión de riesgo de crédito Banca Mayorista se realiza sobre la base del proceso de planificación anual que lleva a cabo el Banco. Durante este proceso se diseña el plan y estrategia de negocio para cada uno de los segmentos de Banca Mayorista (Corporate, Pyme, Proyectos Inmobiliarios, Entidades Financieras, Sector Público y Entidades Intermedias), donde en términos generales se establecen los niveles de crecimiento deseados y posicionamiento, grado de asistencia sectorial, niveles de concentración; mix de productos a potenciar y nivel de calidad crediticia a mantener asociada a la rentabilidad esperada, entre otros. La concentración en la cartera crediticia, dado que es una fuente potencial de pérdidas, es tratada dentro de los manuales de crédito como un punto de especial foco. Se produce cuando el Banco está muy expuesto a un número significativo de exposiciones con características similares, con un deudor, un grupo de deudores vinculados, un sector industrial o económico, una región geográfica, determinada facilidad crediticia o con algún mitigador de riesgo.

Asimismo, se define el apetito de riesgo para cada segmento y se establecen límites o niveles de tolerancia que son monitoreados permanentemente en vista de anticiparse a cualquier desvío no deseado. Tales límites devienen en indicadores como por ejemplo la probabilidad de default a 12 meses; grado de concentración por deudor de la cartera y grado de concentración por sector económico de la cartera.

El resultado de dicha planificación, que incluye a la Alta Gerencia y a los Directores del Banco, tiene como documento final el Plan de Negocios y la Estrategia de Riesgo, donde se baja a nivel de detalle cada uno de los puntos mencionados y es sometido a la aprobación por parte del Directorio.

Dentro de este marco, las decisiones de crédito que involucran tanto nuevas asistencias, como renovaciones o seguimiento de la cartera se llevan a cabo dentro de los lineamientos definidos tanto en la política de gestión integral de riesgos como en los respectivos manuales de crédito definidos para cada segmento de negocios. Tales políticas son definidas por la Gerencia de Riesgo de Crédito Banca Mayorista y aprobadas por el Comité de Gestión de Riesgos y el Directorio de manera anual. Es importante mencionar que el Banco cuenta con un mecanismo documentado para determinar precios / tasas en función del riesgo, es decir que la ecuación riesgo/rentabilidad está siempre presente en la decisión de asistencia.

El Banco cuenta con un sistema de calificación de riesgo específico para la Banca Mayorista, cuyo objeto es apoyar la determinación de las estimaciones paramétricas clave de riesgo crediticio para medir éste y a través del análisis de crédito realizado por un analista especializado por industria o sector, de acuerdo con el segmento de negocio y el riesgo de la transacción. Este sistema de rating garantiza transparencia y uniformidad en términos de adjudicación de créditos, que junto a las políticas y manuales, se establecen las normas mínimas para el otorgamiento de asistencia en función de las calificaciones crediticias. Las metodologías y parámetros de calificación del riesgo crediticio se revisan y validan al menos anualmente.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Asimismo, las calificaciones se hallan sujetas a permanente modificación, como resultado de los cambios percibidos en el riesgo del deudor, según surja de la información actualizada, donde todo cambio de calificación deberá ser sometido a un Comisión Interna de Revisión integrada por los especialistas en la materia.

La Gerencia de Riesgo de Crédito de Banca Mayorista es la responsable del análisis independiente de cualquier solicitud que involucre riesgo de crédito. Se analizan y evalúan todas las solicitudes relacionadas con créditos comerciales en función de las exposiciones que éstos representan, con el fin de garantizar la adecuada evaluación, correcta aprobación, continua supervisión y activa gestión de los riesgos.

El proceso de análisis comienza con una evaluación del riesgo crediticio de la prestataria o contraparte, donde son evaluados factores claves como la gestión de la prestataria, sus posición patrimonial, económica y financiera histórica y proyectada, sector en el cual opera, tendencias, etc.

Según dicha evaluación se asigna un rating crediticio específico el cual tiene una probabilidad de default asociada. Asimismo, se realiza una evaluación de la transacción donde el análisis se centra en factores como la garantía, plazo de vencimiento y estructura general de la operación.

La Gerencia de Riesgo de Crédito emite una opinión, la que es sometida a aprobación de un Comité de Crédito, Comité Ejecutivo o Directorio, de acuerdo con el monto involucrado según se establece en los respectivos manuales de crédito.

En forma continua, y con los plazos mínimos establecidos en los manuales de crédito, el Banco realiza el seguimiento de la cartera a nivel de deudor individual, donde además de los aspectos crediticios se evalúa el comportamiento del cliente con el Banco, su historial de pagos, uso de cuenta corriente, etc. En relación con la gestión de mora las políticas regulan el inicio de las distintas etapas de gestión – mora temprana, avanzada y judicial-y los medios de gestión, los instrumentos de regularización (reestructuraciones, quitas, refuerzo de garantías, etc.) y las acciones de control de riesgo o recupero habilitadas para cada etapa.

Continuamente se elaboran y reportan indicadores que permiten monitorear la performance de los distintos segmentos de negocios. Los principales indicadores en este sentido forman parte del Tablero de Control de Riesgos. Asimismo, se elaboran distintos reportes mensuales y trimestrales que cubren todos los riesgos asociados a la cartera en función y de acuerdo con la especificidad del segmento de negocio.

Adicionalmente se han desarrollado metodologías para la realización periódica de pruebas de estrés y el cálculo de Capital Económico. Con respecto a las pruebas de estrés inherentes a medir el impacto del riesgo de crédito de la cartera Banca Mayorista ante distintos posibles valores que tomen los factores de riesgo definidos, se realiza un análisis riguroso y detallado a nivel individual de cliente, es decir que se mide el impacto que potencialmente podría tener la prestataria o contraparte para luego ser analizado a nivel agregado. Asimismo, se han diseñado pruebas individuales de estrés para reforzar la metodología y simular escenarios ad hoc. Dichas pruebas de estrés cuentan con planes de contingencia definidos que son disparados de acuerdo con la magnitud del evento proyectado.

Se detalla a continuación la calidad crediticia de los activos financieros del Grupo:

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Títulos Públicos y Privados	1.292.332.620	2.148.096.334
Valuados a valor razonable con cambios en resultados	553.934.874	1.582.878.077
Valuados a costo amortizado	604.552.863	290.354.794
Inversiones en instrumentos de patrimonio	17.436.622	21.432.696
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	5.690.674	7.496.178
Entregados en garantía	110.717.587	245.934.589
Préstamos y otras financiaciones	1.389.900.891	963.073.980
Cartera Comercial	640.289.613	435.772.164
Situación regular	627.176.006	422.269.382
Situación irregular	13.113.607	13.502.782
Cartera de Consumo	749.611.278	527.301.816
Situación regular	672.646.545	515.895.961
Situación irregular	76.964.733	11.405.855
Otros Activos Financieros	428.287.366	146.654.983

Deterioro de Instrumentos Financieros

Ver Notas 8.3 y 9.

Préstamos dados de baja

Todos aquellos créditos de las carteras de préstamos para consumo que deban ser provisionados al 100% de acuerdo con la normativa vigente son desactivados del activo del Grupo como máximo transcurrido un mes contado a partir del momento en que se verifique dicha situación. El saldo de Cartera desactivada al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 94.664.079 y 85.396.240, respectivamente.

b) Riesgo de Mercado

El Banco realiza un seguimiento del riesgo de mercado, es decir, aquel vinculado a la posibilidad de sufrir pérdidas en posiciones dentro y fuera de balance a raíz de fluctuaciones adversas en los precios de mercado de los activos financieros con cotización sujetos a negociación –como por ejemplo, títulos de deuda públicos y privados, acciones, monedas, productos derivados e instrumentos de deuda emitidos por BCRA–.

El riesgo de mercado está compuesto por: 1) los riesgos inherentes a las acciones, títulos de deuda y demás instrumentos financieros (riesgo de precios), y 2) el riesgo por el descalce cambiario ya sea en posiciones dentro y fuera de balance (riesgo de tipo de cambio). El mismo no sólo considera variaciones en los precios de los instrumentos “lineales” sino también los riesgos de los instrumentos “no lineales” (derivados).

De acuerdo con la normativa emitida por el BCRA, se ha definido una Cartera de Negociación para el seguimiento del riesgo de mercado. Se define a la Cartera de Negociación como aquella compuesta por posiciones en instrumentos financieros cuya finalidad es negociarlos en el corto plazo con el propósito de obtener beneficios a partir de las fluctuaciones de su precio.

La cartera es administrada teniendo en cuenta los siguientes lineamientos estratégicos:

- Análisis de las distintas variables macroeconómicas y de mercado, con su consecuente impacto en los precios de los activos financieros.
- Asignación de ponderaciones a las distintas clases de activos, optimización del perfil riesgo / retorno del portafolio, teniendo en cuenta las distintas clases de activos y las correlaciones entre sí.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

- Análisis de los activos que a criterio de la entidad están subvaluados/sobrevaluados dentro de cada grupo y la posibilidad de crear arbitrajes dentro del mismo.
- Observancia de los requisitos de liquidez, tanto internos como externos.

La cartera de negociación deberá ser valuada a valores razonables de mercado a efectos del cálculo de exigencia de capital. Si el banco posee dentro de su cartera instrumentos que no cuentan con cotizaciones de mercado, ya sea por la falta de disponibilidad de precio de cierre o por la falta de representación de este - producto de la iliquidez de la posición - estimará un valor razonable de cotización.

El “fair value” surge de la aplicación de una metodología de cálculo, supuestos y parámetros, propuestos por el Sector de Riesgo Mercado, el cual surge de prácticas habituales de mercado, y los mismos son consensuados y revisados periódicamente con el Gerente del Área. El valor de cotización se obtendrá al descontar el flujo de efectivo futuro esperado a una tasa de mercado representativa para dicho instrumento, excepto en el caso de las acciones en la cual se utilizará una metodología de valuación por comparables. La Gerencia de Auditoría Interna, en cumplimiento de lo establecido en la normativa del BCRA, realiza periódicamente una revisión de la razonabilidad de los criterios utilizados, así como también del cálculo efectuado.

El criterio metodológico aplicado para cuantificar el riesgo de mercado es el de valor a riesgo, es decir, una estimación de las máximas pérdidas probables en un horizonte dado, con una probabilidad asociada del 99%. En el caso de las posiciones con riesgo de precio, se estableció un horizonte temporal o período de tenencia mínimo de diez ruedas. El seguimiento se realiza diariamente a través de un sistema desarrollado internamente. Se han establecido límites de “valor a riesgo” de cumplimiento para las exposiciones a cada uno de los riesgos mencionados. También existen límites de exposición por tipo de instrumento, a saber: títulos de deuda del sector público no financiero, títulos de deuda privada local, títulos de fideicomisos privados locales, renta variable local, divisas y oro. Dichos límites son revisados anualmente por los Comités Financiero en el marco de la elaboración del nuevo Plan de Negocios con su correspondiente Estrategia de Riesgos. A los efectos de contrastar la robustez de los modelos empleados para la estimación del riesgo de precios, periódicamente se realizan pruebas retrospectivas o “backtesting”. También se realizan pruebas de estrés individuales con el objeto de estimar posibles pérdidas extremas que difícilmente puedan ser capturadas a través de modelos paramétricos. Las estimaciones realizadas de valor a riesgo (de precios y tipo de cambio), permiten a su vez determinar el capital económico necesario a afectar por el riesgo de mercado.

La siguiente tabla muestra la exposición del grupo al riesgo de mercado medida como el VaR de la cartera de negociación consolidada.

	Riesgo de Mercado de la cartera de negociación									
	Balance al 31/12/2025					Balance al 31/12/2024				
	BH	BACS	BH Seguros y BHNI	Consolidado (Diversificado)	Efecto de la diversificación	BH	BACS	BH Seguros y BHNI	Consolidado (Diversificado)	Efecto de la diversificación
Valor de Mercado	544.195.298	18.660.171	109.685.628	672.541.097	-	1.351.565.233	24.389.065	18.293.841	1.394.248.139	-
VaR (99%)	28.469.559	684.849	6.157.613	34.057.647	(1.254.374)	56.500.573	1.135.820	843.886	58.082.768	(397.511)
Riesgo / RPC	6,87%	2,24%	8,96%	6,32%	-	14,6%	4,6%	2,1%	13,0%	-

En lo que respecta al riesgo de mercado, en los Comités Financiero y de Gestión de Riesgos se discuten y deciden las principales estrategias a seguir en la administración del portfolio de títulos valores, del descalce estructural en moneda extranjera y alternativas de coberturas, así como también intervienen en la definición del nivel de tolerancia a asumir por

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

la entidad. La Jefatura de Riesgo de Mercado es responsable de identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos de precios y tipo de cambio.

Se detalla a continuación la exposición al riesgo de tipo de cambio del Grupo al cierre de ejercicio por tipo de moneda:

	Saldo al 31/12/2025				Saldo al 31/12/2024			
	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Derivados	Posición Neta	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Derivados	Posición Neta
Dólar	644.717.249	(651.517.747)	(3.030.362)	(9.830.860)	430.263.370	(383.003.098)	(4.067.810)	43.192.462
Euro	115.835	(60.662)	-	55.173	1.050.345	(6.527)	-	1.043.818
Total	644.833.084	(651.578.409)	(3.030.362)	(9.775.687)	431.313.715	(383.009.625)	(4.067.810)	44.236.280

Los saldos de derivados son expuestos por su valor razonable al cierre del ejercicio de la respectiva moneda.

El cuadro expuesto anteriormente incluye solamente Activos y Pasivos Monetarios, dado que las inversiones en instrumento de patrimonio y los instrumentos no monetarios no generan exposición por riesgo de mercado.

Se exponen a continuación los análisis de sensibilidad de los resultados y el patrimonio ante cambios razonables en los tipos de cambios expuestos anteriormente en relación a la moneda funcional del Banco, considerando una variación instantánea sobre la exposición al cierre de la fecha.

Moneda	Variación	31/12/2025		31/12/2024	
		Resultados	Patrimonio	Resultados	Patrimonio
Dólar	40%	(3.957.648)	(3.957.648)	17.276.985	17.276.985
	-40%	3.957.648	3.957.648	(17.276.985)	(17.276.985)
Euro	40%	22.069	22.069	417.527	417.527
	-40%	(22.069)	(22.069)	(417.527)	(417.527)

c) Riesgo de Tasa:

El Banco realiza un seguimiento periódico del riesgo de tasa de interés, tanto en lo que refiere a los efectos de las oscilaciones en la tasa de interés sobre los ingresos financieros netos como sobre el valor económico de la entidad –esto es, en el valor actual de sus activos y pasivos.

En relación con la gestión del riesgo de tasa de interés, se realiza un seguimiento tanto de los montos y condiciones contractuales de la nueva originación como así también del portfolio vigente (stock de préstamos, depósitos, swaps, coberturas, títulos y otros) de modo tal de estar siempre encuadrados dentro del apetito de riesgo definido. Complementariamente, se efectúa un análisis permanente de las distintas alternativas de cobertura con el objeto de reducir el descalce de tasas.

El área responsable de identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo de tasa de interés es la Jefatura de Riesgo de Mercado. Asimismo, están involucrados en la gestión del riesgo, con sus distintas responsabilidades, los Comités Financiero y de Gestión de Riesgos.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Las siguientes tablas proveen un resumen de los gaps de tasa de interés sobre las tenencias a costo amortizado según el plazo residual de cada posición.

31 de Diciembre 2025		Saldo	Tasa variable o plazo residual menor a 1 mes vista	1 a 3 meses	3 a 6 meses	6 a 12 meses	12 a 24 meses	más de 2 años
Activo	Operaciones de Pase y Cauciones	30,549,469	30,549,469	-	-	-	-	-
	Prestamos y Otras Financiaciones	1,480,117,787	556,311,569	170,820,501	145,819,353	147,028,547	127,110,249	333,027,568
	Títulos de la cartera de Inversión	604,552,863	397,172,822	54,141,392	34,408,168	16,758,819	45,044	26,618
	Subtotal	2,115,220,119	984,033,860	324,961,893	180,227,521	163,787,366	172,155,293	333,054,186
Pasivo	Depositos	(2,321,747,321)	(171,205,115)	(437,497,475)	(100,505,361)	(66,430,826)	(3,809,313)	(2,299,231)
	Obligaciones Negociables Emitidas	(229,968,801)	-	(55,446,771)	-	-	(174,522,030)	-
	Operaciones de Pase	(354,102,235)	354,102,235	-	-	-	-	-
	Subtotal	(2,905,818,357)	(1357,102,880)	(492,944,246)	(100,505,361)	(66,430,826)	(178,331,343)	(2,299,231)
Total		(790,598,238)	(373,069,020)	(167,982,353)	79,722,160	99,356,540	(51,176,050)	330,754,955

31 de Diciembre 2024		Saldo	Tasa variable o plazo residual menor a 1 mes vista	1 a 3 meses	3 a 6 meses	6 a 12 meses	12 a 24 meses	más de 2 años
Activo	Operaciones de Pase y Cauciones	15,245,679.00	15,245,679.00	-	-	-	-	-
	Prestamos y Otras Financiaciones	726,624,806.00	184,358,684.00	74,701,755.00	55,749,920.00	76,045,322.00	72,361,356.00	263,407,769.00
	Títulos de la cartera de Inversión	207,401,376.00	200,298.00	14,044,043.00	1,180,860.00	181,125,419.00	3,490,438.00	7,360,317.00
	Subtotal	949,271,861.00	184,558,961.00	88,745,798.00	56,930,780.00	257,170,741.00	75,851,794.00	270,768,086.00
Pasivo	Depositos	(1,758,985,403.00)	(157,443,145.00)	(55,566,556.00)	(74,136,631.00)	(16,219,110.00)	(20,708,234.00)	(1,923,368.00)
	Obligaciones Negociables Emitidas	(82,775,976.00)	-	(7,723,567.00)	-	(58,876,025.00)	(16,176,384.00)	-
	Operaciones de Pase y Cauciones	(155,090,490.00)	(155,090,490.00)	-	-	-	-	-
	Subtotal	(1,996,851,869.00)	(1,729,521,945.00)	(63,290,123.00)	(74,136,631.00)	(74,095,115.00)	(36,884,618.00)	(1,923,368.00)
Total		(1,047,580,008.00)	(1,529,717,284.00)	25,455,675.00	(17,205,851.00)	180,875,626.00	38,967,176.00	25,844,718.00

La cuantificación del riesgo de tasa de interés se lleva a cabo mediante dos enfoques metodológicos estadísticos: “Ingresos financieros netos a riesgo” y “Valor económico a riesgo”. A través del primero se evalúa los posibles desvíos en los resultados por intereses como consecuencia de variaciones en las tasas de interés mientras que a través del segundo se analiza el eventual deterioro en el valor presente de la cartera como consecuencia de las posibles oscilaciones en la estructura temporal de tasas de interés. Bajo ambos enfoques se incluye adicionalmente al “riesgo de base”, que surge como consecuencia de una correlación imperfecta en el ajuste de las tasas activas y pasivas para instrumentos que poseen características similares de reevaluación.

De manera complementaria a los enfoques mencionados, también se realizan análisis de descalce (gap por intervalo y acumulado) tanto en pesos como en dólares con el propósito cuantificar la exposición a riesgo de tasa de interés en distintas fechas futuras, diversos análisis de sensibilidad y pruebas de tensión. Adicionalmente, como medida de sensibilidad, se evalúan los impactos en los resultados esperados y en el valor actual esperado de la cartera ante movimientos de +/- 100 puntos básicos en las tasas de interés.

Mensualmente se elabora el Reporte de Riesgo de Tasas de Interés en el cual se describen los niveles de riesgo asumido por el Banco bajo ambos enfoques, descalces por plazos (análisis de gap), riesgo de base (por la cobertura del riesgo cambiario con futuros), análisis de estrés individual y hechos relevantes del mes.

Las siguientes tablas resumen la sensibilidad de ambas medidas a cambios paralelos en las tasas de interés ⁽¹⁾ ⁽²⁾:

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026
KPMG
Reg. de Asoc. Prof.
CPCECABA T° 2 F° 6

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

Moneda	Medido al 31 de Diciembre de 2025					
	Cambio (en puntos básicos)		Sinsibilidad del patrimonio neto		Sensibilidad del margen financiero	
Moneda Extranjera	+/-	50	+/-	134	+/-	672
Moneda Extranjera	+/-	75	+/-	201	+/-	798
Moneda Extranjera	+/-	100	+/-	269	+/-	470
Moneda Extranjera	+/-	150	+/-	403	+/-	496
Moneda Local	+/-	50	+/-	16,202	+/-	403,780
Moneda Local	+/-	75	+/-	24,303	+/-	605,670
Moneda Local	+/-	100	+/-	32,403	+/-	807,560
Moneda Local	+/-	150	+/-	48,605	+/-	1,211,339

Moneda	Medido al 31 de Diciembre de 2024					
	Cambio (en puntos básicos)		Sinsibilidad del patrimonio neto		Sensibilidad del margen financiero	
Moneda Extranjera	+/-	50	+/-	4,716	+/-	10,238
Moneda Extranjera	+/-	75	+/-	7,075	+/-	15,357
Moneda Extranjera	+/-	100	+/-	9,433	+/-	20,476
Moneda Extranjera	+/-	150	+/-	14,150	+/-	30,715
Moneda Local	+/-	50	+/-	1,645,220	+/-	353,300
Moneda Local	+/-	75	+/-	2,467,831	+/-	529,951
Moneda Local	+/-	100	+/-	3,290,441	+/-	706,601
Moneda Local	+/-	150	+/-	4,935,662	+/-	1,059,902

⁽¹⁾ Ambos cálculos están basados en las curvas de tasas de transferencia internas al grupo.

⁽²⁾ Las pérdidas en el patrimonio están asociadas a un aumento en las tasas de interés en moneda local y viceversa para moneda extranjera.

d) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez de fondeo se refiere a la eventualidad de que el Grupo no pueda cumplir de manera eficiente con los flujos de fondos esperados e inesperados, corrientes o futuros y con reposición/ejecución de garantías sin afectar para ello las operaciones diarias o su condición financiera.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Por su parte, el riesgo de liquidez de mercado se refiere a la eventualidad de que una entidad no pueda compensar o deshacer una posición en el mercado debido a:

- Que los activos que la componen no cuentan con suficiente volumen en el mercado secundario.
- Ocurrencia de eventos disruptivos en el mercado que imposibiliten la realización de las operaciones de manera normal y/o a precios razonables.

Las definiciones anteriores no solo se refieren al riesgo de liquidez en moneda local sino también al vinculado a posiciones en otras monedas incluyendo pero no limitándose a descalces cambiarios. A tal efecto, se define como descalce estructural a la diferencia entre los compromisos de obligaciones emitidas y/o ajustadas por moneda extranjera y los activos nominados y/o ajustados por la misma moneda. También se incluyen los riesgos emergentes de posiciones que por razones normativas no se registran dentro de los estados financieros, como puede ocurrir por ejemplo con ciertos instrumentos derivados.

La administración de la liquidez no solo se refiere al riesgo de liquidez en moneda local sino también al vinculado a posiciones en otras monedas incluyendo, pero no limitándose a descalces cambiarios.

Se entiende por gestión del riesgo de liquidez a las acciones planeadas y/o realizadas para mantener el riesgo de liquidez acotado a la definición del Directorio. Tales acciones emergen de la propia misión de la Gerencia de Área Finanzas de administrar eficientemente los recursos líquidos y financieros.

Con el propósito de hacer un control de riesgo de liquidez efectivo, el Banco estableció un esquema de límites y avisos de alerta temprana para mantener informado al Comité Financiero sobre eventuales incrementos de riesgos y/o cambios inesperados sobre el nivel de tolerancia. Alcanzado cierto umbral de riesgo, se prevé que el Comité Financiero evalúe los pasos a seguir.

En forma similar se monitorea el cumplimiento del requisito mínimo de los ratios de Cobertura de Liquidez (LCR) y Fondeo Neto Estable (NSFR) en ambos casos se mantiene informado al Comité Financiero y al Director responsable de su seguimiento, acerca de la evolución de los mismos.

El Comité Financiero define el grado de aversión al riesgo de liquidez a asumir por el Banco, y la Gerencia de Área Finanzas gestiona el riesgo emergente del descalce de liquidez por moneda bajo las pautas fijadas por el Comité Financiero y el Director designado como responsable de la liquidez.

SISTEMA DE LÍMITES, ALERTA TEMPRANA Y VARIABLES DE MONITOREO

Alta Liquidez y Necesidad Mínima de Liquidez

Con el propósito de mantener un nivel de riesgo acorde al nivel de tolerancia aprobado por el Directorio, se han fijado límites mínimos ("Necesidad Mínima de Liquidez") para la posición líquida y/o de rápida realización ("Alta Liquidez").

Límites en posiciones de moneda extranjera

El Comité Financiero fija límites máximos respecto de posiciones compradas o vendidas en moneda extranjera y de ser necesario en instrumentos financieros derivados de tipo de cambio u otros compromisos financieros en moneda extranjera.

Límite de exposición por tipo de instrumento

El Comité Financiero determina un límite de exposición por tipo o categoría de instrumento y/o especie el cual rige para todo el ejercicio.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Concentración y estabilidad de depósitos

Con el objeto de construir una base de depósitos estables y de calidad, el Banco realiza acciones para promover y priorizar un crecimiento balanceado de los mismos, diversificando la base de clientes, zonas geográficas y tipo de depósitos. Con motivo de estar alertas respecto de la implicancia en el riesgo de liquidez y las modificaciones de las proyecciones de la misma que pudiera tener la concentración de depósitos se establecen niveles de alerta y acciones a llevar a cabo.

Requerimientos de liquidez contingentes por operaciones especiales

El Comité Financiero aprueba y supervisa las condiciones financieras acordadas y contingencias asociadas a operaciones y/o posiciones fuera de balance.

Ratio de Cobertura de Liquidez (LCR)

A partir de la Comunicación "A" 5724 de marzo de 2015, el BCRA instauró normativamente el requerimiento de un régimen de seguimiento diario, luego informado mensual y trimestralmente al BCRA.

Ratio de Fondeo Neto Estable (NSFR)

El BCRA estableció, mediante Comunicación "A" 6306, un nuevo indicador de seguimiento diario, que deberá ser informado trimestralmente al BCRA.

El objetivo del NSFR es que las entidades financieras puedan monitorear en qué medida pueden financiar sus actividades con fuentes suficientemente estables para mitigar el riesgo de futuras situaciones de estrés originadas en su fondeo.

La siguiente tabla muestra los ratios de cobertura de liquidez (LCR) durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

	31/12/2025	31/12/2024
Promedio durante el ejercicio	112%	121%
Mayor	123%	173%
Menor	105%	100%

El Grupo expone en el Anexo D "Apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones consolidado" y en el Anexo I "Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes consolidado" de los presentes estados financieros las aperturas, por vencimiento, de los activos y pasivos financieros, respectivamente.

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

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

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	611.207.248	621.350.192
(Conceptos deducibles)	(74.578.186)	(37.273.993)
Capital Adicional de nivel uno	995.684	1.325.316
Patrimonio Neto Complementario		
Capital de Nivel Dos	1.327.578	2.279.569
Responsabilidad Patrimonial Computable	538.952.324	587.681.084

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	31/12/2025	31/12/2024
Riesgo de crédito	135.961.175	86.466.825
Riesgo de mercado	25.212.715	46.462.559
Riesgo operacional	17.503.130	61.601.125
Exigencia básica	178.677.020	194.530.509
Integración	538.952.324	587.681.084
Exceso	360.275.304	393.150.575

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 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cargo por Aporte al Fondo de Garantía de los Depósitos asciende a 4.428.393 y 4.338.708 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 25 de febrero de 2026

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Banco Hipotecario		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	27.352.998	32.469.849
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	12.650.000	3.615.119
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con A3 Mercados y BYMA	17.141.310	2.901.578
Efectivo y depósitos como garantía de operaciones con A3 Mercados	1.100	1.447
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	14.248.097	11.164.618
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	24.794	20.291
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.826	2.198
Títulos públicos afectados a pases y cauciones	62.348.643	233.674.548
	133.768.768	283.849.648
BACS		
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	84.737	79.545
Títulos públicos y pesos como garantía de operaciones de A3 Mercados, MAV y BYMA	2.494.040	12.961.882
	2.578.777	13.041.427
BHN Inversión		
Títulos públicos afectados a pases y cauciones	332.351.812	-
	332.351.812	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV		
Fondos de garantía	-	162.165
	-	162.165
Total	468.699.357	297.053.240

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 UNICA 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 fideicomitidos.

El Fideicomiso se creó con el objetivo único, exclusivo e irrevocable de : (i) administrar el patrimonio fideicomitido 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 Fideicomitido.
- Utilizar el Patrimonio Fideicomitido con fines lícitos, de conformidad con las previsiones del Contrato y conforme lo instruya el Comité Ejecutivo.
- Identificar los Bienes Fideicomitidos 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 Fideicomitido 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 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025, la situación patrimonial del Fideicomiso es la siguiente:

- Activo: 3.479.882.043
- Pasivo: 65.993.828
- Patrimonio Neto: 3.413.888.215

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Al 31 de diciembre de 2025, la cartera activa del fideicomiso Administrativo y Financiero PRO.CRE.AR. está compuesta por 149.628 préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas familiares, únicas y permanentes, 72.289 préstamos personales y un préstamo mayorista. El monto desembolsado para la construcción a esa fecha asciende a 2.642.967.551, 38.310.273 y 32.318.281 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 31 de diciembre de 2025 la única serie del programa es la siguiente:

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

Asimismo, BACS actúa como administrador sustituto.

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 31 de diciembre de 2025 se encuentran todas liquidadas en virtud de la decisión tomada en la Asamblea General de tenedores de Valores de Deuda

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Fiduciaria del 30 de junio de 2025 por las series IX a XIV. En la Asamblea mencionada se aceptó la propuesta efectuada por Banco Hipotecario en su carácter de fiduciante y tenedor del 100% de los certificados de participación de dichas series de realizar un aporte de fondos tal que cubra la totalidad de los gastos necesarios para la liquidación anticipada de los Fideicomisos debido a la insuficiencia de fondos para hacer frente a los servicios de pagos a los tenedores de los valores de deuda fiduciaria y a los otros gastos operativos de los Fideicomisos que surjan en el proceso de liquidación anticipada.

En estos fideicomisos, BACS cumplió el rol de Organizador y 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 31 de diciembre de 2025 a 91.683.236.

31.4. Cumplimiento de disposiciones requeridas por la Comisión Nacional de Valores

Guarda de documentación

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

Ley de Mercado de capitales

Banco Hipotecario

En función de lo dispuesto por la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 y las Normas de la CNV el Banco se encuentra inscripto bajo los siguientes roles: (i) Agente de Productos de Inversión Colectiva - Fiduciario Financiero N° 57, (ii) Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral ("ALyC") N° 40 y (iii) Agente de Colocación y Distribución

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

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) (1.622.401 al 31 de diciembre 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 (803.259 al 31 de diciembre 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 (27.922 al 31 de diciembre 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 (2.037.991 al 31 de diciembre de 2025) y la contrapartida mínima exigida asciende a 718.350 UVA (1.226.791 al 31 de diciembre de 2025). Al 31 de diciembre 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	1.223	2.446.800.000	1.432.729
Efectivo y Depósitos en Bancos - B.C.R.A.	-	-	-	394.834.618.227	231.196.235
Total					232.628.964

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 el Banco se encuentra inscripto en los siguientes mercados autorizados por la CNV: (i) Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA), (ii) Mercado Abierto Electrónico S.A. (MAE), Mercado Argentino de Valores S.A. (MAV) y (iii) ROFEX S.A.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

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, (2.024.030 al 31 de diciembre de 2025). Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 es de 710.175 UVA (1.212.830 al 31 de diciembre de 2025). Se encuentra integrada conforme al siguiente detalle:

Concepto	Especie CV	Cantidad	Cotización	Valuación en pesos	Valuación en UVA
Título público TX26	5925	120.000.000	11,535	1.384.200.000	810.521

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 170.000 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 31 de diciembre de 2025, el patrimonio neto mínimo exigido asciende a 1.486.076 y la contrapartida mínima exigida asciende a 1.016.434. La Sociedad posee un patrimonio que supera los mínimos exigidos por el organismo de contralor.

La contrapartida líquida se encuentra integrada conforme al siguiente detalle al 31 de diciembre de 2025, cumpliendo con los requerimientos mínimos exigidos por las normas CNV 2025:

Denominación	Cantidad	Cotización en pesos	Saldo al 31/12/2025 en miles de pesos
TORONTO TRUST BALANCEADO FCI - CLASE B	266.249.944	3,44	915.900
TORONTO TRUST AHORRO FCI – CLASE B	2.925.648	51,27	150.000
TORONTO TRUST SPECIAL OPPORTUNITIES FCI – CLASE B	196.536	2.533,39	497.902
BONO REP. ARGENTINA USD STEP UP 2030	235.355	999,50	235.237
Cuentas a la vista Bancos locales y del exterior			76.829
Total			1.875.868

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

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 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 2035	BONOS REP ARG USD STEP UP 2038
	(en miles de la moneda que corresponda)					
Cuentas corrientes en BCRA	264.029.541	106.106	-	-	-	-
Cuentas especiales / Ctas. especiales en BCRA	22.555.139	3.753	-	-	-	-
Integración \$ Títulos publicos	312.521.882	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	1.816	441	3.560	1.389
Total Integración	599.106.562	109.859	1.816	441	3.560	1.389
Total Exigencia	604.907.825	109.974	148	95	111	22
Deducciones de exigencia (varias)	6.601.461	-	-	-	-	-
Traslado de integracion mes anterior	-	115	-	-	-	-
Posición Mensual	800.198	-	1.668	346	3.449	1.367

(*) 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 25 de febrero de 2026

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 Elsztein, 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 25 de febrero de 2026

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 25 de febrero de 2026

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.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

31.7. Restricciones para la distribución de utilidades

Las normas del BCRA disponen asignar a reserva legal el 20% de las utilidades del ejercicio netas de los eventuales ajustes de ejercicios anteriores, en caso de corresponder.

De acuerdo a las condiciones establecidas por el BCRA sólo se podrá distribuir utilidades en la medida que se cuente con resultados positivos luego de deducir extracontablemente de los resultados no asignados los importes de las reservas legal estatutarias y/o especiales cuya constitución sea exigible los siguientes conceptos: la diferencia entre el valor contable y el valor de mercado de los instrumentos de deuda pública y/o de regulación monetaria del BCRA valuados a costo amortizado, las sumas activadas por causas judiciales vinculadas a depósitos, el resultado proveniente de la revaluación de propiedad planta equipo e intangibles y de propiedades de inversión, entre otros conceptos.

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 y resolvió sobre el tratamiento a darle a los resultados acumulados de la Entidad (Ver Nota 3.4).

31.8. Gestión de capital y política de transparencia en materia de Gobierno Societario

El Banco asume la importancia que las instituciones deben contar con un Sistema de Gobierno Societario que oriente la estructura y funcionamiento de sus órganos sociales en interés de la sociedad, de sus accionistas, depositantes, inversores y público en general.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

El Sistema de Gobierno Societario del Banco se concibe como un proceso dinámico en función de la evolución de la Entidad, de los resultados que se hayan producido en su desarrollo, de la normativa que puede establecerse y de las recomendaciones que se hagan sobre las mejores prácticas del mercado adaptadas a su realidad social.

En tal sentido, el Gobierno Societario del Banco comprende a la normativa legal vigente, el estatuto social y el Código de Gobierno Societario que regulan las cuestiones relativas al funcionamiento de la Entidad, las Asambleas de Accionistas, el Directorio, la Gerencia General, la Alta Gerencia y los Comités, así como los miembros de la Entidad y las relaciones con sus subsidiarias.

Por otra parte, el Sistema de Gobierno Societario del Banco cuenta con normas de conducta internas contenidas en el Código de Ética, que consagran los postulados y principios éticos que deben regir las actuaciones de sus directivos, administradores y empleados.

1) Estructura del Directorio:

El Directorio del Banco Hipotecario, de conformidad con lo establecido por el artículo 21 de la Ley N° 24.855 y el estatuto social se encuentra compuesto por 13 miembros titulares, los que son designados con mandato por 2 ejercicios por las asambleas de clase de acciones pudiendo ser reelegidos indefinidamente y en forma escalonada. Cada clase de acciones designa un número de directores suplentes igual o menor al de titulares que le corresponda designar.

Para integrar el Directorio del Banco, se requiere que la persona no se encuentre alcanzada por las inhabilidades establecidas en el artículo 264 de la Ley N° 19.550 y el artículo 10 de la Ley N° 21.526 y reúna experiencia previa en la actividad financiera, no pudiendo asumir el cargo hasta tanto lo autorice BCRA.

El BCRA examina los antecedentes de los directores contemplando la idoneidad y experiencia para el ejercicio de la función, sobre la base de: (i) sus antecedentes de desempeño en la actividad financiera y/o (ii) sus cualidades profesionales y trayectoria en la función pública o privada en materias o áreas afines que resulten relevantes para el perfil comercial del Banco. Asimismo, la normativa del BCRA exige que al momento de la conformación del Directorio que al menos las dos terceras partes de la totalidad de los directores acrediten experiencia vinculada con la actividad financiera.

Los directores son designados por voto mayoritario en asambleas de cada una de las clases de acciones ordinarias, de la siguiente manera:

- a) la clase A elige 2 directores titulares y 2 suplentes.
- b) la clase C elige 1 director titular y 1 director suplente, mientras las acciones clase C representen más del 3% del capital social emitido al tiempo de la convocatoria de la respectiva Asamblea.
- c) la elección del resto de los directores titulares y suplentes hasta conformar los 13 miembros corresponde a la clase D. Cuando la clase C por cualquier causa, careciera o perdiera sus derechos a elegir o participar en la elección de directores, dicha clase podrá votar juntamente con las acciones clase D en la Asamblea Especial de esta última convocada para la elección de directores.

Las clases de acciones ordinarias se encuentran asignadas de la siguiente manera:

Las acciones clase A corresponden al Estado Nacional (o los agentes fiduciarios que este designe), quien ejerce sus derechos políticos.

Las acciones clase C destinadas a ser ofrecidas inicialmente a personas jurídicas cuyo objeto sea el desarrollo de actividades vinculadas a la construcción de viviendas o a la actividad inmobiliaria, (cuyos derechos políticos hasta tanto sean enajenados son ejercidos por el Estado Nacional.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Las acciones clase D que son las transferidas en dominio perfecto al capital privado. Las acciones clase D no cambiarán de clase por ser eventualmente suscriptas o adquiridas por el Estado Nacional u otra persona jurídica de carácter público.

Los directores elegidos por primera vez por las asambleas especiales de las clases A y C (mientras sus derechos políticos sean ejercidos por el Estado Nacional), cuyas designaciones dependen de un acto del Poder Ejecutivo Nacional en el caso de los directores de clase A, podrán asumir los cargos y desempeñarlos en comisión, ad referendum de la pertinente resolución que dicte el BCRA, sin perjuicio de la validez de los actos en que participen durante ese ejercicio.

El Directorio considera conveniente que, a los efectos de fortalecer la objetividad en las decisiones y prevenir los conflictos de interés, algunos de sus integrantes reúnan el carácter de director independiente. Para ser nominado como director independiente, se deben reunir las condiciones establecidas en la Ley 19.550, Ley 26.831, las normas de la CNV y del BCRA.

Por otra parte la Comisión Fiscalizadora del Banco, de acuerdo con lo establecido en la Ley 19.550 y el Estatuto Social es llevada por una comisión compuesta por 4 síndicos titulares y 4 suplentes, en el cual 3 de los síndicos titulares y 3 de los suplentes son designados por los titulares de las acciones de la clase D y C, votando en la asamblea de clase a tal efecto como integrantes de una sola clase, y 1 de los síndicos titulares y 1 de los suplentes es designado por las acciones clase A. Cuando las acciones clase C no representen el porcentaje del capital social del 3%, la Entidad reducirá el número de síndicos a 3 titulares y 3 suplentes. De los cuales 2 síndicos titulares y 2 suplentes serán designados por las acciones clase C y D, votando en la asamblea de clase al efecto como integrantes de una sola clase, y 1 síndico titular y 1 suplente por las acciones de la clase A. Debido a la elección por clases de los síndicos, mientras se mantenga la existencia de clases de acciones no será de aplicación a la Sociedad la elección de síndicos por voto acumulativo. Los síndicos serán elegidos por el ejercicio de 2 años, no obstante, permanecerán en el cargo hasta ser reemplazados. Asimismo, sus deberes y atribuciones se encuentran establecidos en el Artículo 293 de la Ley General de Sociedades.

Comités del Directorio:

El estatuto del Banco contempla el funcionamiento de un Comité Ejecutivo, por otra parte, el Directorio ha aprobado la constitución de diversos comités integrados por directores cuyas misiones se describen a continuación:

Comité Ejecutivo:

El objeto general del Comité Ejecutivo es supervisar el giro ordinario de los negocios del Banco.

Comité de Gobierno de Producto:

El Comité de Gobierno de Productos tiene por objetivo evaluar, aprobar y elevar para consideración del Directorio los nuevos productos, canales, servicios y modificaciones significativas de los existentes, asegurando su alineación con la estrategia institucional, el Plan de Negocios, el apetito y la tolerancia al riesgo definidos por la Entidad y la normativa vigente del BCRA. Asimismo, le corresponde velar porque la implementación de estas iniciativas cuente con los recursos, controles y mitigantes adecuados, garantizando una gestión integral del riesgo acorde al apetito de la Entidad.

Comité de Auditoría:

Es el encargado de vigilar el razonable funcionamiento del ambiente de control interno de la entidad, los sistemas de gestión de riesgos del Banco.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Comité de Control y Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:

Es el encargado de coadyuvar a la observancia de las obligaciones emergentes de la normativa aplicable para la prevención de dichos delitos.

Comité de Gobierno de Tecnología y Seguridad de la Información:

Tiene a su cargo vigilar la observancia de las políticas globales de tecnología informática, de los sistemas de información y de la seguridad lógica.

Comité de Crédito:

Tiene a su cargo establecer el límite de exposición crediticia del Banco con sus clientes.

Comité de Gestión de Riesgos:

El Comité de Gestión de Riesgos tiene como objetivo asistir al Directorio en la supervisión integral del perfil de riesgos de la Entidad, asegurando que los riesgos asumidos se mantengan dentro de los niveles de tolerancia definidos y que su gestión se realice conforme a las políticas, estrategias y mejores prácticas vigentes.

Comité de Gobierno Societario:

Tiene a su cargo de supervisar la implementación del Código de Gobierno Societario y de los principios societarios de "información plena", "transparencia", "eficiencia", "protección del público inversor", "trato igualitario entre inversores" y "protección de la estabilidad de la Entidad. Asimismo, evaluará la gestión del Directorio y la renovación y sustitución de la Alta Gerencia y controlará el cumplimiento de las regulaciones internas y externas.

Comité Financiero:

El Comité Financiero tiene como objetivo asistir al Directorio en la administración integral de la liquidez, la solvencia y los riesgos financieros de la entidad, asegurando una gestión eficiente de los activos y pasivos financieros en línea con la estrategia de negocios y los niveles de tolerancia al riesgo definidos.

Comité de Asuntos Sociales e Institucionales:

Su misión está relacionada con la imagen e inserción del Banco en la sociedad en su conjunto en el marco de la responsabilidad social empresarial.

Comité de Incentivos al Personal:

Es el encargado de vigilar que el sistema de incentivos económicos al personal sea consistente con la cultura, los objetivos, los negocios a largo plazo, la estrategia y el entorno de control de la entidad, según se formule en la pertinente política. Dicho Comité depende del Comité Ejecutivo.

Comité de Ética del Directorio y Comité de Ética del Personal

Los Comités tienen como objetivo asistir al Directorio y a la Alta Gerencia en la promoción, supervisión y resguardo del cumplimiento de los principios éticos, de integridad y de buen gobierno corporativo de la Entidad, velando por la correcta aplicación del Código de Ética, del Código de Gobierno Societario y de la normativa vigente en todos los niveles de la organización.

Comité de Protección de los Usuarios de Servicios Financieros:

El Comité tiene como objetivo asistir al Directorio en la supervisión del cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de los usuarios de servicios financieros, asegurando que los productos, servicios y procesos de la entidad contemplen adecuadamente los derechos de los clientes y se desarrollen bajo estándares adecuados de transparencia, trato justo y gestión de riesgos asociados.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Comisiones:

Las Comisiones reúnen a gerentes de distintas áreas y/o sectores afines a una determinada problemática que requiere la interrelación entre los mismos -dentro del nivel de decisión que les corresponde en la línea- a fin de asegurar la coordinación en la resolución y ejecución de los aspectos tratados. En estos casos actuarán dentro de la matriz de aprobaciones asignadas a sus respectivas competencias, estableciéndose en cada caso, cuál de sus miembros será el encargado de hacer cumplir los cursos de acción definidos. Para el caso en que el nivel de decisión sea superior al de sus miembros, las conclusiones a que se arriben tendrán el carácter de asesoramiento a la gerencia, comité o directorio que le corresponda intervenir.

Las Comisiones son: (1) de Gobierno de Producto; (2) de Activos y Pasivos (Asset – Liability Committee – ALCO); (3) de Precios y Tarifas de Banca Minorista; (4) de Seguimiento del Gasto e Inversiones, (5) de Crédito (6) de Inmuebles y (6) de Crisis.

Alta Gerencia:

El Gerente General y los miembros de la Alta Gerencia del Banco, deben contar con experiencia e idoneidad en las actividades financieras y no encontrarse alcanzados por las inhabilidades e incompatibilidades establecidas en el artículo 264 de la Ley N°19.550 y el artículo 10 de la Ley N°21.526. A su vez, son responsables del cumplimiento de la legislación aplicable, en especial de las Leyes N°24.855, 24.240, 21.526, 19.550 y 26.831, sus modificatorias, decretos reglamentarios y complementarios, las normas del BCRA y de la CNV y del estatuto social.

Los integrantes de la Alta Gerencia deben obrar con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Los que faltaren a sus obligaciones son responsables, ilimitada y solidariamente, por los daños y perjuicios que resultaren de su acción u omisión.

Asimismo, la Alta Gerencia es responsable de ejecutar la estrategia, las políticas y prácticas para la gestión del riesgo de crédito, de liquidez, de mercado, de tasa de interés y el operacional, aprobadas por el Directorio, así como la implementación y desarrollo de los procedimientos escritos para identificar, evaluar, seguir, controlar y mitigar los riesgos.

2) Estructura propietaria básica:

El capital social está representado por 1.500.000.000 acciones de valor nominal un peso cada una, distribuido en acciones clases A, C y D según los porcentajes que se indican en el cuadro de la Nota 28 a los Estados Financieros Separados. Las acciones clase A, y C confieren derecho a un voto por acción, las acciones clase D pertenecientes al sector privado confieren derecho a tres votos por acción mientras el Estado Nacional cuente con más del 42% del capital.

En virtud de lo dispuesto en la Ley de Privatización y el estatuto del Banco el Directorio estará compuesto por 13 miembros y los tenedores de la mayoría de las acciones clase D tienen derecho a elegir 10 de ellos.

El cuadro que se expone en Nota 18 a los Estados Financieros Separados muestra la última composición del capital social, con indicación de las clases de acciones, su valor nominal y su porcentaje de participación.

Cabe indicar que los principales tenedores de la clase D son: (a) accionistas privados -Tyrus S.A., Ritelco S.A., E-Commerce Latina S.A., Palermo Invest S.A., IRSA Inversiones y Representaciones S.A. e Inversora Bolívar S.A.- detentan 438,2 millones de acciones que son representativas aproximadamente del 29,2 % del Capital Social, y (b) representante de los derechos políticos estatales directos e indirectos -Fiduciario de las Opciones que permanecerán en el Fideicomiso hasta su enajenación conforme instrucciones del Estado Nacional, a través del Fiduciario del Fideicomiso de Asistencia

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

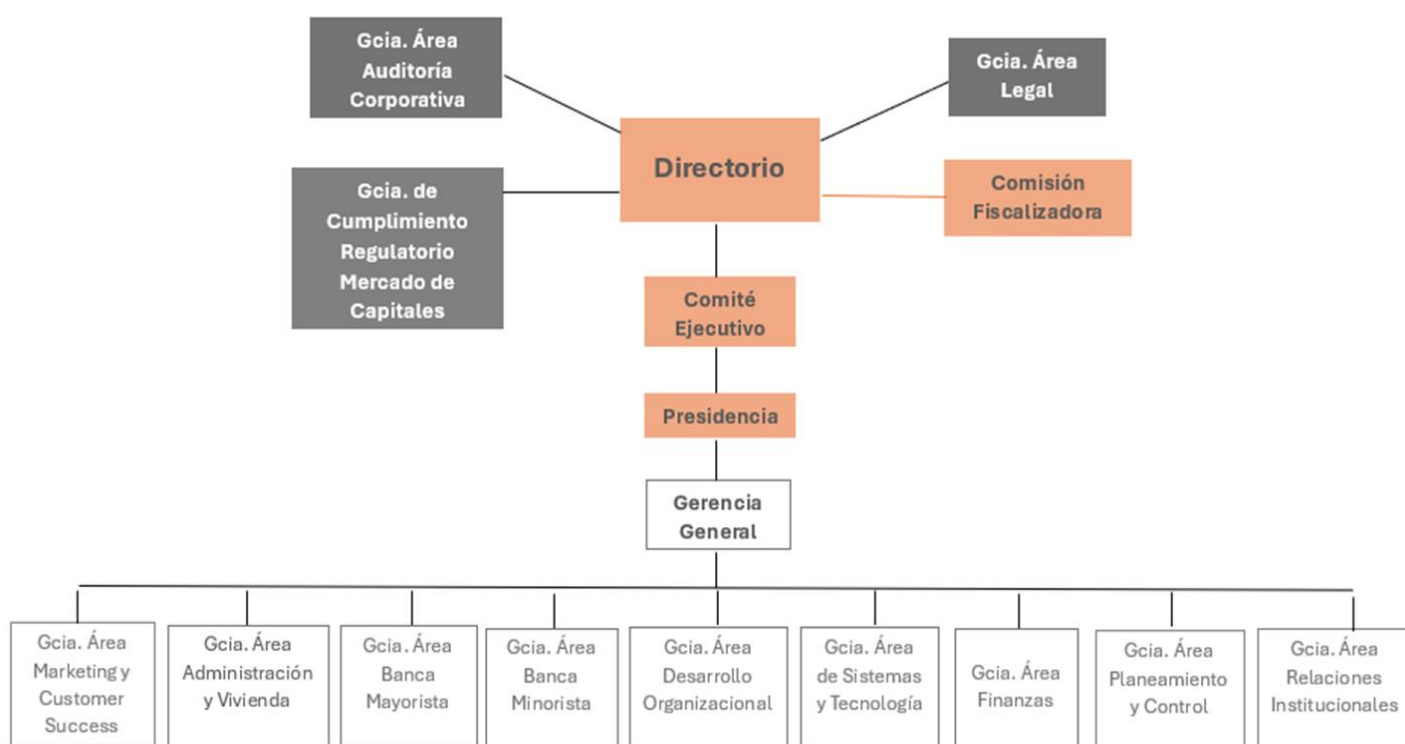
Andrea Pastrana
Socia
Contadora Pública (UCA)
CPCECABA T° 383 F° 244

al Fondo Federal de Infraestructura Regional y ANSES, detentan 164,9 millones de acciones que son representativas aproximadamente del 11% del Capital Social.

3) Estructura Organizacional:

La Ley N° 24.855 declaró sujeto a privatización al entonces Banco Hipotecario Nacional, entidad pública fundada el 15 de noviembre de 1886 y resolvió su transformación en Sociedad Anónima. Sobre la base de las disposiciones de la ley mencionada, sus Decretos reglamentarios (Decreto 677/1997, Decreto 924/1997, y Decreto 1394/1998) y las Resoluciones dictadas por el BCRA (Resolución 271/2007, Resolución 664/1998, Resolución 362/2001) y Comunicación "B" 6444. Desde el 24 de diciembre de 1998 la Entidad funciona como banco comercial minorista bajo la denominación de Banco Hipotecario S.A. El Banco fue autorizado por la CNV para la oferta pública de sus acciones y por la BCBA para la cotización y negociación de las acciones en dicho mercado.

El organigrama general del Banco a la fecha de cierre de los presentes estados financieros es el siguiente:



El Banco posee el control directo o indirecto de sociedades que conforman el grupo de subsidiarias y por lo tanto las consolida. Las cuales son: (i) BHN Sociedad de Inversión S.A. que tiene por objeto efectuar inversiones y administrar las participaciones en el capital de otras sociedades; BHN Vida S.A. aseguradora del riesgo de vida de las personas, BHN Seguros Generales S.A. aseguradora de riesgos de incendio y daños sobre inmuebles y Comparaencasa.com (ii) BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (BACS) que funciona como Banco comercial y que a su vez tiene una participación accionaria en BACS Administradora de Activos S.A.S.G.F.C.I. (BACSAA).

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

4) Información relativa a prácticas de incentivos económicos al personal:

1 - El Comité de Incentivos al Personal está integrado por 3 directores titulares. Por otra parte, asiste el Gerente General y por el responsable máximo del área de desarrollo organizacional, quienes participarán en las reuniones con voz, pero sin voto. Al menos uno de los directores que conformen el Comité debe contar con experiencia en la materia.

Los directores miembros permanecerán en el Comité por un ejercicio mínimo de 2 años, siempre que su mandato no expire antes. Este plazo podrá ser extendido para cada caso sólo por expresa decisión del Directorio. El lapso de permanencia en dicha función no deberá ser coincidente entre sí, de tal manera que siempre el Comité se encuentre integrado por un director con experiencia en la materia.

Las facultades y deberes inherentes a las funciones del Comité de Incentivos al Personal son las siguientes:

- establecer políticas y prácticas para incentivar económicamente al personal que se ajusten a los lineamientos establecidos por el Banco para la gestión de los riesgos, el capital y la liquidez.
- establecer que la política para incentivar económicamente al personal se ajuste a los lineamientos previstos en la normativa y legislación vigente en la materia.
- establecer que los incentivos económicos a los miembros de la organización:
 1. se vinculen con la contribución individual y de cada unidad de negocio al desempeño de la Entidad.
 2. se fijen en línea con los objetivos de los accionistas de la Entidad, y
 3. sean sensibles al horizonte temporal de los riesgos.

A estos efectos el Comité deberá trabajar en estrecha colaboración, en su caso, con el Comité de Gestión de Riesgos en la evaluación de los estímulos generados por el mencionado sistema de incentivos económicos al personal.

- promover y coordinar la evaluación anual del sistema de incentivos económicos al personal, realizada por un área independiente de la Entidad o un organismo externo.

2 - El Diseño está basado para que todos los colaboradores reciban una compensación total en función a su trabajo, cuyo valor relativo interno refleje las responsabilidades del puesto, la performance de quien lo ocupa y que su comparativo externo sea competitivo con el mercado salarial contra el cual el Banco se compara, asegurando que se cumplan los criterios de equidad interna y competitividad externa, a través del análisis y administración de las compensaciones, para contar con una estructura salarial alineada a las necesidades y posibilidades del negocio, en un marco de normas que alienten el progreso individual en función del potencial de cada colaborador y las posibilidades del Banco, con el propósito de asegurar un ámbito facilitador del desarrollo del individuo y de la organización.

3 - Los incentivos económicos al personal se ajustan directamente la contribución individual al desempeño de la Organización, con el fin de lograr el cumplimiento de los objetivos fijados por el Directorio de la Entidad; los Resultados obtenidos, por la gestión que se premia, se encuadran en función a la exposición de los riesgos asumidos por el Directorio.

4 - La Entidad mide su desempeño a través de indicadores asociados a sus ambientes estratégicos: negocio, sustentabilidad, clientes, colaboradores e inteligencia organizacional.

5 - La Entidad en su política de incentivos y de desempeño en el largo plazo vincula directamente la contribución individual con los de la Organización, con el fin de lograr el cumplimiento de los objetivos fijados por el Directorio de la Entidad para obtención de ganancias sustentables en el tiempo.

- Comunicando claramente los objetivos corporativos que el Directorio fija anualmente y a más Largo Plazo.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

- Fortaleciendo y clarificando el vínculo entre performance e incentivos.
- Alineando los incentivos con los factores claves del éxito de la Organización y premiando las acciones que agregan valor privilegiando costos y eficiencia.
- Fomentando la colaboración y el trabajo en equipo. Unificando a las gerencias en torno a metas comunes consistentes con los planes estratégicos de la organización.
- Premiando en función al logro de objetivos cuantitativos, puntuales, mensurables y controlables.
- Logrando una mayor claridad y objetividad en la medición de la performance individual y grupal.

6 - Las diferentes formas de pago variables son: Comisiones, Bonus y Profit, el pago se realiza a través del recibo de sueldo y es en efectivo. El Banco Hipotecario S.A. establece los criterios que regulen la Política de Incentivos a efectos de integrar el esfuerzo individual y el de conjunto, cuyo valor relativo interno refleje las responsabilidades y riesgos asociados al puesto y a la performance de quien lo ocupa, y su valor comparativo externo sea competitivo con el mercado salarial. Mediante la gestión del Desempeño, se medirá anualmente el desempeño de los colaboradores en términos de los resultados alcanzados respecto de los objetivos fijados y de las capacidades establecidas para cada puesto.

El Banco cuenta con un sistema de incentivos económicos al personal en forma consistente con su cultura y objetivos, alineado con las demás herramientas de gerenciamiento a los fines de lograr una asunción prudente de riesgos tanto actuales como futuros.

El Comité de Incentivos al Personal evalúa el desempeño individual en cumplimiento de los objetivos asignados a sus funciones y al riesgo asumido por el mismo en nombre de la entidad, cuidando que los fondos totales destinados a su pago guarden relación.

5) Política de conducta en los negocios y/o código de ética, como también la política o estructura de gobierno aplicable:

La Entidad cuenta con normas internas de conducta (Código de Etica), que consagran los postulados y principios éticos que deben regir las actuaciones de sus directivos y empleados, siempre enmarcadas en el respeto a la Ley y a las normas que regulan la actividad bancaria.

Además el Banco adhiere al Código de Prácticas Bancarias elaborado con la participación de todas las Asociaciones de Bancos y Entidades Financieras de la República Argentina, como una iniciativa de autorregulación destinada a promover las mejores prácticas bancarias en el país. La adhesión al Código mencionado se hizo con la convicción que su adopción contribuirá a afianzar los derechos del usuario de servicios y productos financieros, acrecentando, al mismo tiempo, la transparencia de la información provista a los clientes.

Finalmente, adhiere al Código de protección al inversor y cuenta con un programa de integridad en el marco de la ley anticorrupción.

Dichos códigos se encuentran incorporados al Sistema de Gobierno Societario del Banco y sus subsidiarias.

6) Conflictos de Intereses:

Las decisiones y acciones de los miembros del Banco, administradores, representantes legales y empleados, deben estar orientadas siempre a la satisfacción de los mejores intereses del Banco y no deben estar motivadas por consideraciones de índole personal. Las relaciones de parentesco, amistad o expectativas frente a proveedores actuales o potenciales, contratistas, clientes, competidores o reguladores, no deben afectar la independencia y mejor juicio en defensa de los intereses del Banco.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

7) Estructuras Complejas:

En la estructura societaria del Banco y sus subsidiarias, la entidad controlante ocupa el centro de las actividades principales de intermediación financiera, en tanto que desconcentra en otras unidades económicas los negocios y servicios complementarios; de seguros y operaciones de bolsa, aunque manteniendo y potenciando la sinergia posible entre sus diferentes clientes.

Ninguna de las sociedades que integran el Grupo realiza operaciones off shore.

Asimismo, la organización no cuenta con estructuras complejas o fideicomisos.

La participación de cada sociedad como fiduciante, fiduciario o fideicomisario se circunscribe al otorgamiento de contratos de fideicomisos financieros cuyos títulos y valores representativos se encuentran por lo general sujetos al régimen de oferta pública y, los datos más relevantes de los mismos, así como las inversiones en sus certificados y títulos se exteriorizan en los estados financieros separados y en el consolidado del Banco.

32. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 23 de febrero de 2026, Banco Hipotecario S.A. emitió las obligaciones negociables clase XIII y clase XIV que tienen las siguientes características:

	Valor emitido	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual
Clase XIII	\$ 25.388.593	23/02/2026	23/02/2027	Tamar 3,5%
Clase XIV	U\$S 28.718	23/02/2026	23/02/2027	5%

El capital de las obligaciones negociables clase XIII 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 XIV 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 ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros consolidados que puedan afectar significativamente la situación financiera o los resultados del ejercicio.

33. DISCIPLINA DE MERCADO

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Cartera comercial	31/12/2025	31/12/2024
En situación normal	621.330.221	422.167.112
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	49.880.719	33.157.858
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	9.040.549	6.973.384
Sin garantías ni contragarantías preferidas	562.408.953	382.035.870
Con seguimiento especial	5.845.785	102.270
En observación	5.845.785	102.270
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	418.048	94.691
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5.427.737	7.579
Con problemas	3.620.528	9.516.783
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	1.512.098	39.661
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	5.244
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.108.430	9.471.878
Con alto riesgo de insolvencia	9.396.185	3.919.914
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	755.381	625.446
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	4.895
Sin garantías ni contragarantías preferidas	8.640.804	3.289.573
Irrecuperable	96.894	66.085
Sin garantías ni contragarantías preferidas	96.894	66.085
Total cartera comercial	640.289.613	435.772.164

 Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Cartera consumo y vivienda	31/12/2025	31/12/2024
Cumplimiento normal	628.576.162	507.648.841
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	223.233.211	164.302.918
Sin garantías ni contragarantías preferidas	405.342.951	343.345.923
Riesgo bajo	44.070.383	8.247.120
Riesgo bajo	43.705.112	8.225.424
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	4.473.776	2.234.739
Sin garantías ni contragarantías preferidas	39.231.336	5.990.685
Tratamiento especial	365.271	21.696
Sin garantías ni contragarantías preferidas	365.271	21.696
Riesgo medio	38.753.856	4.990.265
Con garantías y contragarantías "B"	1.838.009	1.747.556
Sin garantías ni contragarantías preferidas	36.915.847	3.242.709
Riesgo alto	35.366.412	3.871.442
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	2.155.598	1.361.184
Sin garantías ni contragarantías preferidas	33.210.814	2.510.258
Irrecuperable	2.844.465	2.544.148
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.702.459	1.323.323
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.142.006	1.220.825
Total cartera consumo y vivienda	749.611.278	527.301.816
Total general (1)	1.389.900.891	963.073.980

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

	31/12/2025	31/12/2024
Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)	1.281.763.140	904.743.185
Otros títulos de deuda (Nota 10)	604.552.863	290.354.794
Partidas computables fuera de balance	16.981.932	19.238.170
más provisiones (Anexo R)	88.487.554	22.360.880
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	4.983.781	4.864.411
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(30.596.458)	(18.219.843)
menos títulos públicos a costo amortizado (Nota 10)	(576.271.921)	(260.267.617)
TOTAL	1.389.900.891	963.073.980

 Firmado a los efectos de su
 identificación con nuestro informe
 de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

	Financiaciones			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	200.064.222	14,39%	179.967.376	18,69%
50 siguientes mayores clientes	220.419.260	15,86%	129.076.399	13,40%
100 siguientes mayores clientes	72.201.915	5,19%	34.645.858	3,60%
Resto de clientes	897.215.494	64,56%	619.384.347	64,31%
TOTAL (1)	1.389.900.891	100,00%	963.073.980	100,00%

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

	31/12/2025	31/12/2024
Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)	1.281.763.140	904.743.185
Otros títulos de deuda (Nota 10)	604.552.863	290.354.794
Partidas computables fuera de balance	16.981.932	19.238.170
más provisiones (Anexo R)	88.487.554	22.360.880
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	4.983.781	4.864.411
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(30.596.458)	(18.219.843)
menos títulos públicos a costo amortizado (Nota 10)	(576.271.921)	(260.267.617)
TOTAL	1.389.900.891	963.073.980

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
 En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Cartera vencida	Plazos que restan para su vencimiento						Total
		1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
Sector Público no financiero	1.855	1.113.301	-	-	-	-	-	1.115.156
Sector Financiero	-	69.824.563	44.887.128	24.128.271	11.928.321	5.075.385	-	155.843.668
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	117.586.688	367.785.162	125.933.373	121.691.082	135.100.226	122.034.864	333.027.568	1.323.158.963
TOTAL	117.588.543	438.723.026	170.820.501	145.819.353	147.028.547	127.110.249	333.027.568	1.480.117.787

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 25 de febrero de 2026

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 F – MOVIMIENTO DE PROPIEDAD Y EQUIPO CONSOLIDADO

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas	Tras-pasos	Deterioro		Depreciación				Valor residual al cierre del ejercicio
						Pér-didas	Rever-siones (Nota 23)	Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
Medición al costo												
- Inmuebles	117.872.258	50	-	(1.005.160)	-	-	1.895.783	(18.026.443)	141.126	(2.327.994)	(20.213.311)	98.549.570
- Mobiliario e Instalaciones	27.829.002	10	698.187	(70)	1.511	-	-	(25.193.857)	70	(824.990)	(26.018.777)	2.509.853
- Máquinas y equipos	129.173.481	(a)	3.441.220	(1.327.685)	(1.511)	-	-	(124.392.284)	1.308.575	(3.052.981)	(126.136.690)	5.148.815
- Vehículos	60.237	5	48.031	-	-	-	-	(60.237)	-	(5.057)	(65.294)	42.974
- Diversos	4.190.491	5	27.593	(349)	-	-	-	(3.882.171)	349	(110.486)	(3.992.308)	225.427
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	21.167.996	(b)	1.647.153	(16.258.118)	-	-	-	(17.634.931)	15.688.167	(1.860.627)	(3.807.391)	2.749.640
Total propiedad y equipo	300.293.465		5.862.184	(18.591.382)	-	-	1.895.783	(189.189.923)	17.138.287	(8.182.135)	(180.233.771)	109.226.279

(a) La vida útil de las máquinas es de 5 años y la de los equipos es de 3 años

(b) La vida útil corresponde al plazo de cada contrato de arrendamiento.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 F – MOVIMIENTO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN
Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio (b)	Pérdida / Ganancia neta por medición a VR (a)	Altas	Bajas	Valor residual al cierre del ejercicio (b)
Medición a Valor Razonable					
- Inmuebles alquilados (Nota 12.3)	16.802.236	102.963	-	-	16.905.199
Total propiedades de inversión	16.802.236	102.963	-	-	16.905.199

(a) Nota 23

(b) Nota 12.3

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 G – MOVIMIENTO DE ACTIVOS INTANGIBLES
CONSOLIDADO**

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas	Deterioro		Amortización				Valor residual al cierre del ejercicio
					Pérdidas	Reversiones	Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
Medición al costo											
Otros activos intangibles	68.717.641	5	2.983.710	-	-	-	(59.760.314)	-	(1.819.075)	(61.579.389)	10.121.962
Total activos intangibles	68.717.641		2.983.710	-	-	-	(59.760.314)	-	(1.819.075)	(61.579.389)	10.121.962

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Depósitos			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	916.499.429	39,85%	1.103.414.001	47,69%
50 siguientes mayores clientes	518.347.495	22,54%	586.712.226	25,36%
100 siguientes mayores clientes	152.272.975	6,62%	84.880.378	3,67%
Resto de clientes	712.959.494	30,99%	538.916.885	23,28%
TOTAL	2.300.079.393	100,00%	2.313.923.490	100,00%

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 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	
Depósitos							
Sector público no financiero	154.042.336	20.146.838	93.954.087	61.373.098	-	19	329.516.378
Sector financiero	164	-	-	-	-	-	164
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.557.162.615	417.350.637	6.551.274	5.057.728	3.809.313	2.299.212	1.992.230.779
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	8.034.007	-	-	-	-	-	8.034.007
Instrumentos derivados	13.952	-	-	-	-	-	13.952
Operaciones de pase y cauciones							
Otras entidades financieras	354.102.235	-	-	-	-	-	354.102.235
Otros pasivos financieros	138.846.954	104.095	227.936	808.301	274.703	436.854	140.698.843
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	1.617.601	-	-	-	-	-	1.617.601
Obligaciones negociables emitidas	-	55.446.771	-	174.522.030	-	-	229.968.801
TOTAL	2.213.819.864	493.048.341	100.733.297	241.761.157	4.084.016	2.736.085	3.056.182.760

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 25 de febrero de 2026

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 P – CATEGORÍAS DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS CONSOLIDADO

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	Costo amortizado	VR con cambios en ORI	VR con cambios en resultados		Jerarquía de valor razonable		
			Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
ACTIVOS FINANCIEROS							
Efectivo y depósitos en Bancos	475.179.108	-	-	-	-	-	-
Efectivo	39.801.580	-	-	-	-	-	-
Entidades Financieras y corresponsales	435.377.528	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	553.934.874	489.412.130	64.522.744	-
Instrumentos derivados	-	-	-	939.795	667.276	272.519	-
Operaciones de pase y cauciones	30.549.469	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades Financieras	30.549.469	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	33.495.752	-	-	5.690.674	5.690.674	-	-
Préstamos y otras financiaciones	1.281.763.140	-	-	-	-	-	-
Sector público no financiero	1.115.156	-	-	-	-	-	-
Otras entidades financieras	148.342.219	-	-	-	-	-	-
Sector privado no Financiero y Residentes en el exterior	1.132.305.765	-	-	-	-	-	-
Adelantos	55.036.207	-	-	-	-	-	-
Documentos	17.966.499	-	-	-	-	-	-
Hipotecarios	240.299.866	-	-	-	-	-	-
Prendarios	3.014.551	-	-	-	-	-	-
Personales	164.474.517	-	-	-	-	-	-
Tarjetas de Crédito	334.410.534	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos Financieros	3.279.325	-	-	-	-	-	-
Otros	313.824.266	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	604.552.863	-	-	-	-	-	-
Activos financieros entregados en garantía	350.654.749	-	-	118.044.608	118.044.608	-	-
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	-	17.436.622	15.807.254	1.629.368	-
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	2.776.195.081	-	-	696.046.573	629.621.942	66.424.631	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Conceptos	Costo amortizado	VR con cambios en ORI	VR con cambios en resultados		Jerarquía de valor razonable		
			Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
PASIVOS FINANCIEROS							
Depósitos	2.300.079.393	-	-	-	-	-	-
Sector público no financiero	322.317.805	-	-	-	-	-	-
Sector financiero	164	-	-	-	-	-	-
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.977.761.424	-	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes	757.102.498	-	-	-	-	-	-
Caja de ahorros	341.178.218	-	-	-	-	-	-
Plazo fijo e inversiones a plazo	875.129.975	-	-	-	-	-	-
Otros	4.350.733	-	-	-	-	-	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	8.034.007	8.034.007	-	-
Instrumentos derivados	-	-	-	13.952	13.952	-	-
Operaciones de pase y cauciones	354.102.235	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades financieras	354.102.235	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	140.642.370	-	-	-	-	-	-
Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	1.481.019	-	-	-	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	210.090.772	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	3.006.395.789	-	-	8.047.959	8.047.959	-	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Conceptos	31/12/2025		
	Ingreso/(Egreso) Financiero Neto		ORI
	Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	
Por medición de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			-
Resultado de títulos públicos	-	353.514.235	-
Resultado de títulos privados	-	23.732.932	-
Resultado de Instrumentos financieros derivados			
Operaciones a término		40.063	-
Permutas de tasa	-	(11.338)	-
Opciones		333.782	
Resultado de otros activos financieros		-	
Por inversiones en Instrumentos de Patrimonio	-	5.589.938	-
TOTAL	-	383.199.612	-

Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado	31/12/2025
	Ingreso/(Egreso) Financiero
Ingresos por intereses	
por efectivo y depósitos en bancos	3.558.334
por títulos privados	2.985.654
por títulos públicos	310.763.502
por préstamos y otras financiaciones	
Al Sector Financiero	11.928.116
Adelantos	20.240.926
Documentos	40.674.992
Hipotecarios	17.058.212
Prendarios	1.168.068
Personales	87.224.178
Tarjetas de Crédito	97.816.847
Arrendamientos Financieros	1.232.268
Otros	129.777.599
por operaciones de pase y cauciones	
Banco Central de la República Argentina	7.776.276
Otras Entidades financieras	740.180
TOTAL	732.945.152

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

	31/12/2025
Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado	Ingreso/(Egreso) Financiero
Egresos por intereses	
por Depósitos	
Cuentas corrientes	(242.504.097)
Cajas de ahorro	(464.810)
Plazo fijo e inversiones a plazo	(324.970.537)
por financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	(9.354.709)
por operaciones de pase	
Cauciones bursátiles	(93.060.249)
Banco Central de la República Argentina	(7.970.864)
Otras Entidades financieras	(17.034.325)
por otros pasivos financieros	(1.490.678)
por obligaciones negociables emitidas	(43.348.321)
TOTAL	(740.198.590)
Ingresos por comisiones	
Comisiones vinculadas con obligaciones	33.297.111
Comisiones vinculadas con créditos	247.648
Comisiones vinculadas con valores mobiliarios	3.357.891
Comisiones por tarjetas	35.393.775
Comisiones por gestión de cobranza	1.457.787
Otros	204.015
TOTAL	73.958.227
Egresos por comisiones	
Comisiones relacionadas con préstamos	(1.854.992)
Comisiones por colocación de títulos	(3.339.468)
Otros	(1.029.545)
TOTAL	(6.224.005)

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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 31/12/2025
			Instrumentos Financieros con incremento significativo del riesgo crediticio	Instrumentos Financieros con deterioro crediticio		
Otros activos financieros (Nota 11.1)	833.936	70.458	-	-	(199.999)	704.395
Otras entidades financieras (Nota 9)	5.504	265.339	-	-	(1.320)	269.523
Sector privado no financiero y residentes en el Exterior (Nota 9)	19.965.735	9.120.668	15.600.484	44.499.206	(4.788.294)	84.397.799
Adelantos	709.408	429.708	252.250	374.207	(170.134)	1.595.439
Documentos	100.672	(28.038)	40.309	103.744	(24.144)	192.543
Hipotecarios	4.885.605	294.989	604.163	1.554.708	(1.171.693)	6.167.772
Prendarios	7.573	400	-	-	(1.816)	6.157
Personales	2.957.257	3.944.143	5.104.107	21.717.740	(709.226)	33.014.021
Tarjetas de Crédito	4.967.902	3.849.986	7.802.959	18.315.540	(1.191.430)	33.744.957
Arrendamientos Financieros	-	12.424	501	4.726	-	17.651
Call a empresas	2.936.233	759.755	1.452.173	839.453	(704.184)	5.283.430
Prefinanciaciones para exportaciones	25.168	40.798	11.449	-	(6.036)	71.379
Otros	3.375.917	(183.497)	332.573	1.589.088	(809.631)	4.304.450
Otros títulos de deuda (Nota 10)	2.389.641	1.893.371	-	110.318	(573.098)	3.820.232
Compromisos eventuales (Nota 17)	2.200.839	1.958.365	(80.989)	(6.549)	(527.817)	3.543.849
TOTAL DE PREVISIONES (Nota 8.3)	25.395.655	13.308.201	15.519.495	44.602.975	(6.090.528)	92.735.798

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante “la Entidad”) y sus sociedades controladas (en conjunto con la Entidad, “el Grupo”), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen las políticas contables significativas y los anexos.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, así como los resultados consolidados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos consolidados de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”).

Fundamento de la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A 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 de auditoría emitidas por el BCRA aplicables a la auditoría de estados financieros (“Normas mínimas sobre Auditorías Externas”). Nuestras responsabilidades de conformidad con dichas normas se describen en el apartado “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de este informe.

Somos independientes de la Entidad y sus sociedades controladas de conformidad con el Código de Ética del CPCECABA junto con los requerimientos que son aplicables a las auditorías de estados financieros en Argentina. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

Énfasis sobre el marco de información contable aplicado

Llamamos la atención sobre las revelaciones incluidas en la nota 3.1 a los estados financieros, que describen 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. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría (“Otra información”)

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables de la otra información, que comprende la Memoria del Directorio y la Reseña Informativa, pero que no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría.



Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ningún tipo de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información para considerar si existe una incongruencia significativa entre esa información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido durante nuestra auditoría, o si, por algún otro motivo, la otra información parece contener incorrecciones significativas. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en esta otra información en lo que es materia de nuestra competencia, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

Responsabilidades del Directorio, del Comité de Auditoría y la Gerencia en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio y la Gerencia son responsables de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA que, tal como se describe en la nota 3.1 a los estados financieros adjuntos, se basa en las Normas de Contabilidad NIIF, aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la FACPCE, con la excepción descrita en la citada nota. Asimismo, el Directorio y la Gerencia son responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio y la Gerencia son responsables de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio y la Gerencia tuvieran intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de emisión de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrecciones significativas, debidas a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la referida Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE y con las “Normas mínimas sobre Auditorías Externas” emitidas por BCRA siempre detecte una incorrección significativa cuando ella exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con la referida Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE y con las “Normas mínimas sobre Auditorías Externas” emitidas por BCRA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones significativas en los estados financieros consolidados debidas a errores o fraude, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que respondan a dichos riesgos, y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisión intencional, declaración falsa o elusión del control interno.

- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con la finalidad de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por el Directorio y la Gerencia.
- Concluimos sobre la aplicación apropiada, por parte del Directorio y la Gerencia, de los criterios contables basados en el principio de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas sustanciales sobre la capacidad del Grupo de continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.
- Nos comunicamos con el Directorio y la Gerencia de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.
- Planificamos y realizamos la auditoría del Grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como base para formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados del Grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Proporcionamos al Comité de Auditoría una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o en su caso, las salvaguardas aplicadas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a. los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran asentados en el libro de Inventario y Balances, y surgen de los registros contables de la Entidad llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes;
- 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 31 de diciembre de 2025 según surge de la Nota 31.4 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) para dichos conceptos;
- d. en cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:
 - 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 99,7%.
 - 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 89,2%.
 - 3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 88,9% y,
- e. al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino que surge de los registros contables ascendía a \$ 2.715.629.655, no existiendo deudas exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2026

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 la Comisión Fiscalizadora

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 y la Memoria del Directorio

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados financieros consolidados adjuntos de BANCO HIPOTECARIO S.A. (en adelante “la Sociedad”) y sus sociedades controladas, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025 los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información contenida en las notas explicativas incluyendo un resumen de las políticas contables significativas y los anexos que se presentan como información complementaria. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente a dicho ejercicio.

En nuestra opinión, los estos financieros consolidados adjuntos mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 así como los resultados consolidados, los cambios en su patrimonio y sus flujos consolidados de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) Asimismo, en nuestra opinión, la Memoria del Directorio cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad del Directorio.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para la Comisión Fiscalizadora, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los estados financieros y la Memoria del Directorio” del presente informe.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados financieros citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por KPMG, quienes emitieron su informe de fecha 25 de febrero de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.

Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales, quienes manifiestan haber llevado a cabo su examen sobre los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en 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 ética, así como que planifiquen y ejecuten la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones significativas.

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

Asimismo, con relación a la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las Resoluciones Técnicas N°15 y N° 37 de la FACPCE.

Énfasis sobre ciertas cuestiones reveladas en los estados financieros

Llamamos la atención sobre el contenido de las revelaciones incluidas en la nota 3.1 a los estados financieros, que describen 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. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Dirección, del Comité de Auditoría y la Gerencia en relación con los estados financieros

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de la información contable establecido por el BCRA que, tal como se describe en la nota 3.1 a los estados financieros adjuntos, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) y adoptadas por la FACPCE, con la excepción descrita en la citada nota. Asimismo, el Directorio y la Gerencia son responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Directorio y la Gerencia son responsables de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio y la Gerencia tuvieran intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la Memoria el Directorio y la Gerencia son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la Memoria del Directorio

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la Memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros y el contenido de la Memoria en aquellos temas de incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros, empleando normas de auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como Comisión Fiscalizadora. También:

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la Memoria del Directorio (Continuación)

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio y la Gerencia de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.
Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, debemos enfatizar en nuestro informe como Comisión Fiscalizadora sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o en la Memoria, o, si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con el Directorio y la Gerencia de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de los procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como Comisión Fiscalizadora.

También proporcionamos al Directorio y la Gerencia una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros consolidados adjuntos de BANCO HIPOTECARIO S.A. se encuentran asentados en el libro Inventario y Balances y surgen de los registros contables de la Entidad llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales y estatutarias vigentes;
- 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 31 de diciembre de 2025 según surge de la Nota 31.4 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad posee un patrimonio neto y una contrapartida en activos elegibles que exceden los importes mínimos requeridos por las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") para dichos conceptos;
- d) al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables ascendía a \$ 2.715.629.655, no siendo exigible a dicha fecha;
- e) hemos constatado la constitución de las garantías de los directores en gestión de BANCO HIPOTECARIO S.A. a la fecha de presentación de los estados contables al 31 de diciembre de 2025, previstas en la legislación vigente;
- f) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

ÍNDICE

Estado de Situación Financiera Separado

Estado de Resultados Separado

Estado de Cambios en el Patrimonio Separado

Estado de Flujos de Efectivo Separado

Notas a los Estados Financieros 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. 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 E – Detalle de participaciones en otras sociedades

Anexo F – Movimiento de propiedad y equipo. Movimiento de propiedades de inversión

Anexo G – Movimiento de activos intangibles

Anexo H – Concentración de depósitos

Anexo I – Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes

Anexo J – Movimientos de provisiones

Anexo K – Composición del capital social

Anexo L – Saldos en moneda extranjera

Anexo N – Asistencia a vinculados

Anexo O – Instrumentos financieros derivados

Anexo P – Categorías de activos y pasivos financieros

Anexo Q – Apertura de resultados

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

Proyecto de distribución de utilidades

Informe de los Auditores Independientes sobre estados financieros separados

Informe de la Comisión Fiscalizadora sobre estados financieros separados

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO

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

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO			
Efectivo y depósitos en bancos	5	438.120.206	322.434.819
Efectivo		39.801.507	43.479.892
Entidades financieras y corresponsales		398.318.699	278.954.927
- B.C.R.A.		394.834.618	277.318.043
- Otras del país y del exterior		3.484.081	1.636.884
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo A)	6	513.461.121	1.497.248.456
Instrumentos derivados	7	356.402	-
Operaciones de pase y cauciones	8.1	21.505.661	20.055.503
Otros activos financieros	11.1	22.684.432	50.203.915
Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)	9	1.133.534.283	814.174.674
Sector público no financiero		1.115.156	2.928
Otras entidades financieras		56.142.410	4.328.497
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.076.276.717	809.843.249
Otros títulos de deuda (Anexo A)	10	558.321.556	247.713.909
Activos financieros entregados en garantía	31.2	133.768.768	283.849.648
Activos por impuestos a las ganancias corriente	14	23.250.360	-
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Anexo A)		6.762.399	8.062.257
Inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	16	184.157.321	159.258.213
Propiedad y equipo (Anexo F)	12.1	108.130.584	109.291.054
Activos intangibles (Anexo G)	12.2	7.867.488	7.213.982
Otros activos no financieros	12.3	27.618.589	22.476.125
TOTAL ACTIVO		3.179.539.170	3.541.982.555

 Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 SEPARADO

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

En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
PASIVO			
Depósitos (Anexo H)		2.121.718.450	2.167.240.323
Sector público no financiero		322.317.805	241.870.637
Sector financiero		77.023	114.686
Sector privado no financiero y residentes en el exterior		1.799.323.622	1.925.255.000
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	13	7.933.507	36.515.593
Instrumentos derivados	7	-	9.011.897
Operaciones de pase y cauciones	8.1	55.525.300	204.019.122
Otros pasivos financieros	11.2	134.762.629	183.894.426
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	5 y 15	21.602	7.982
Obligaciones negociables emitidas	5 y 17	181.252.131	81.459.009
Pasivo por impuestos a las ganancias corriente	14	-	80.066.179
Provisiones (Anexo J)	18	5.244.409	12.832.342
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	14	2.358.396	28.447.186
Otros pasivos no financieros	12.4	94.815.990	106.204.604
TOTAL PASIVO		2.603.632.414	2.909.698.663
PATRIMONIO NETO			
Capital social	19	1.500.000	1.500.000
Ajustes al capital		384.575.219	384.575.219
Ganancias Reservadas		164.457.621	140.139.695
Resultados no asignados		190.822	44.647
Resultado del ejercicio		25.183.094	106.024.331
TOTAL PATRIMONIO NETO		575.906.756	632.283.892
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO NETO		3.179.539.170	3.541.982.555

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

 Firmado a los efectos de su
 identificación con nuestro informe
 de fecha 25 de febrero de 2026

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	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos por intereses y ajustes	20	678.614.288	1.206.123.013
Egresos por intereses y ajustes	21	(609.899.885)	(1.177.097.088)
Resultado neto por intereses		68.714.403	29.025.925
Ingresos por comisiones	20	80.908.784	72.073.574
Egresos por comisiones	21	(4.644.528)	(3.007.519)
Resultado neto por comisiones		76.264.256	69.066.055
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	23	255.330.732	793.345.344
Diferencia de cotización de moneda extranjera	22	(18.635.284)	(23.492.424)
Otros ingresos operativos	24	54.642.174	29.208.120
Cargo por incobrabilidad		(85.112.255)	(19.551.934)
Ingreso operativo neto		351.204.026	877.601.086
Beneficios al personal	26	(127.689.633)	(201.674.479)
Gastos de administración	25	(57.956.172)	(63.441.730)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes		(7.378.616)	(10.031.241)
Otros gastos operativos	24	(116.789.091)	(172.743.960)
Resultado operativo – Ganancia		41.390.514	429.709.676
Resultado en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	16	14.695.069	6.004.876
Resultado por la posición monetaria neta		(80.490.015)	(254.660.259)
Resultado antes de impuesto – (Pérdida) / Ganancia		(24.404.432)	181.054.293
Impuesto a las ganancias – Beneficio / (Cargo)	14	49.587.526	(75.029.962)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO – Ganancia		25.183.094	106.024.331

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

RESULTADO POR ACCIÓN	31/12/2025	31/12/2024
NUMERADOR		
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora – Ganancia	25.183.094	106.024.331
Resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución – Ganancia	25.183.094	106.024.331
DENOMINADOR		
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ponderado	1.480.335	1.477.692
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio ajustado por el efecto de la dilución	1.480.335	1.477.692
RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA	17,012	71,750
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA	17,012	71,750

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 SEPARADO
Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total al 31/12/2025
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras		
Saldos al comienzo del ejercicio	1.479.338	20.662	384.575.219	86.421.226	53.718.469	105.878.156	632.093.070
Ajuste Retroactivo (Nota 16)	-	-	-	-	-	190.822	190.822
Saldos ajustados al comienzo del ejercicio	1.479.338	20.662	384.575.219	86.421.226	53.718.469	106.068.978	632.283.892
Distribución de resultados no asignados - aprobada por Asamblea de Accionistas del 31/03/2025(*)							
- Reserva Legal	-	-	-	21.175.631	-	(21.175.631)	-
- Otras reservas	-	-	-	-	3.142.295	(3.142.295)	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(81.560.230)	(81.560.230)
Pagos en acciones por plan de compensación	1.429	(1.429)	-	-	-	-	-
Resultado neto del ejercicio – Ganancia	-	-	-	-	-	25.183.094	25.183.094
Saldos al cierre del ejercicio	1.480.767	19.233	384.575.219	107.596.857	56.860.764	25.373.916	575.906.756

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

(*) Ver Nota 3.3.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 SEPARADO
Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024
En miles de pesos y moneda homogénea

Movimientos	Capital social		Ajustes de capital	Reserva de utilidades		Resultados no asignados	Total al 31/12/2024
	En circulación	A entregar		Reserva Legal	Otras		
Saldos al comienzo del ejercicio	1.476.063	23.937	384.575.219	54.013.279	-	162.039.734	602.128.232
Ajuste Retroactivo (Nota 16)	-	-	-	-	-	44.647	44.647
Saldos ajustados al comienzo del ejercicio	1.476.063	23.937	384.575.219	54.013.279	-	162.084.381	602.172.879
Distribución de resultados no asignados - aprobado por Asamblea de Accionistas del 27/03/2024:							
- Reserva Legal	-	-	-	32.407.947	-	(32.407.947)	-
- Otras reservas	-	-	-	-	53.718.469	(53.718.469)	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(75.913.318)	(75.913.318)
Pagos en acciones por plan de compensación	3.275	(3.275)	-	-	-	-	-
Resultado neto del ejercicio - Ganancia	-	-	-	-	-	106.024.331	106.024.331
Saldos al cierre del ejercicio	1.479.338	20.662	384.575.219	86.421.226	53.718.469	106.068.978	632.283.892

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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio antes del Impuesto a las ganancias – (Pérdida) / Ganancia	(24.404.432)	181.054.293
Resultado por la posición monetaria neta	80.490.015	254.660.259
<u>Ajustes para obtener los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas</u>		
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	7.378.616	10.031.241
Cargo por incobrabilidad, neto de provisiones desafectadas	73.598.899	14.635.917
Cargo por provisiones (Nota 24)	8.254.279	28.983.501
Resultado neto por intereses	(68.714.403)	(29.025.925)
Utilidad por inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	(14.695.069)	(6.004.876)
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 23)	(255.330.732)	(793.345.344)
Resultados generados por la valuación de propiedad y equipo y propiedades de inversión (Nota 24)	(12.259.722)	11.221.438
<u>(Aumentos netos) / Disminuciones netas provenientes de activos operativos</u>		
Títulos de deuda a valor razonables con cambios en resultados	880.083.570	(529.840.670)
Instrumentos derivados	(356.402)	1.773.932
Operaciones de pase y cauciones	1.330.906	1.856.504.959
Préstamos y otras financiaciones		
Sector público no financiero	(1.112.930)	(2.763)
Sector financiero	(33.816.927)	(2.904.791)
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(191.395.652)	(247.441.672)
Otros títulos de deuda	(60.885.312)	(214.975.970)
Activos financieros entregados en garantía	82.006.468	(261.178.853)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	(633.678)	(5.558.534)
Otros activos	58.371.084	(183.161.646)
<u>Aumentos netos / (Disminuciones netas) provenientes de pasivos operativos</u>		
Depósitos		
Sector público no financiero	138.453.939	196.836.587
Sector financiero	(10.158)	57.576
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	(193.731.046)	(502.337.363)
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(19.824.712)	454.027
Instrumentos derivados	(6.894.626)	(4.605.977)
Operaciones de pase y cauciones	(128.663.252)	198.595.551
Otros pasivos	(125.929.819)	231.265.263
Pagos por impuesto a las ganancias	(39.381.600)	-
Total de los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas	151.927.304	205.690.160

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe de
fecha 25 de febrero de 2026

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	31/12/2025	31/12/2024
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de inversión		
Pagos		
Compra de PE y activos intangibles	(4.645.441)	(6.231.466)
Cobros		
Venta de PE	1.005.160	2.532.579
Total de los flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(3.640.281)	(3.698.887)
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiación		
Pagos		
Dividendos (Nota 3.3)	(57.092.160)	(59.825.861)
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	(114.529.976)	(36.935.032)
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales (Nota 5)	(6.174.319.300)	(27.661.239)
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	(210.916)	(294.448)
Cobros		
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 5)	177.528.218	59.654.074
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales (Nota 5)	6.174.319.300	27.661.239
Total de los flujos de efectivo provenientes de / (utilizados en) actividades de financiación	5.695.166	(37.401.267)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio	39.031.322	29.823.008
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(77.328.124)	(150.763.124)
TOTAL DE LA VARIACION DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO		
Aumento neto del efectivo	115.685.387	43.649.890
Efectivo al inicio del ejercicio reexpresados (Nota 5)	322.434.819	278.784.929
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 5)	438.120.206	322.434.819

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe de
fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre 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 separados han sido aprobados en reunión virtual por el Directorio con fecha 25 de febrero de 2026.

3.1. Base de preparación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre 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 (IASB por sus siglas en inglés), 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 7.667.202 y 10.517.042 al 31 de diciembre de 2025 y 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.

La Dirección del Banco ha concluido que los presentes estados financieros 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.

En los presentes estados financieros separados se aplica la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 Información Financiera en economías hiperinflacionarias (“NIC 29”). Sobre los fundamentos para su aplicación, así como la metodología aplicada, favor referirse a la Nota 3.2 de los estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe de
fecha 25 de febrero de 2026

KPMG

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

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría
General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Eduardo S. Elsztain
Presidente

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

Marcelo Fuxman
Por Comisión Fiscalizadora

3.3. 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 (81.560.230 en moneda constante al 31 de diciembre 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 separados el saldo acumulado pendiente de pago de dividendos es de 24.468.070, registrado en "Otros pasivos no financieros" (Nota 12.4).

3.4. Información comparativa

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

A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron las reclasificaciones necesarias sobre los estados financieros del 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 materiales adoptadas para estos estados financieros separados se encuentran expuestas en la Nota 3 a los estados financieros consolidados.

Inversiones en subsidiarias

Subsidiarias son todas las entidades (incluyendo las entidades estructuradas, de corresponder) controladas por el Banco. El Banco controla una entidad cuando está expuesto a, o tiene derechos sobre, los rendimientos variables por su participación en la entidad participada, y tiene el poder de afectar la variabilidad de tales rendimientos. El Banco vuelve a evaluar si mantiene control cuando se producen cambios en algunas de las condiciones mencionadas.

Las participaciones en subsidiarias se miden aplicando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros incluyen la participación del Banco en los resultados de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

3.6. Nuevas normas contables emitidas aún no vigentes

Se encuentran expuestas en la Nota 3.6 a los estados financieros consolidados.

4. JUICIO PROFESIONAL Y ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo	39.801.507	43.479.892
Entidades financieras y corresponsales	398.318.699	278.954.927
Total de Efectivo	438.120.206	322.434.819

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025 y 2024.

	Saldo al 31/12/2024	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 31/12/2025
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	81.459.009	177.528.218	(114.529.976)	36.794.880	181.252.131
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	7.982	6.174.319.300	(6.174.319.300)	13.620	21.602
Total	81.466.991	6.351.847.518	(6.288.849.276)	36.808.500	181.273.733

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

	Saldo al 31/12/2023	Flujos de efectivo		Otros movimientos sin efectivo (1)	Saldo al 31/12/2024
		Cobros	Pagos		
Obligaciones negociables emitidas	109.867.339	59.654.074	(36.935.032)	(51.127.372)	81.459.009
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	11.132	27.661.239	(27.661.239)	(3.150)	7.982
Total	109.878.471	87.315.313	(64.596.271)	(51.130.522)	81.466.991

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Del país		
Títulos públicos	453.021.744	1.417.391.455
Notas BCRA	4.628	208.052
Títulos Privados	60.434.749	79.648.949
Total títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados (Anexo A)	513.461.121	1.497.248.456

7. INSTRUMENTOS DERIVADOS

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

	31/12/2025	31/12/2024
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	356.402	-
Total activo	356.402	-
Operaciones a término de moneda extranjera liquidables en pesos	-	(47.513)
Swap de moneda	-	(8.922.857)
Swaps de tasa de interés fija por variable	-	(41.527)
Total pasivo	-	(9.011.897)

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Pases activos y cauciones	21.505.661	20.055.503
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	-	20.055.503
Deudores por operaciones de caución bursátil colocadoras	21.505.661	-
Pases pasivos y cauciones	(55.525.300)	(204.019.122)
Acreeedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	(55.525.300)	(204.016.460)
Acreeedores por operaciones de caución bursátil tomadoras	-	(2.662)

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

	31/12/2025 (a)	31/12/2024
Pases activos	-	22.983.982
Deudores financieros por pases activos de títulos públicos	-	22.983.982
Pases pasivos	62.348.643	233.674.548
Acreeedores financieros por pases pasivos de títulos públicos	62.348.643	233.674.548

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

Cartera de instrumentos al 31/12/2025	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos	542.478.545	479.940.867	62.537.678	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	513.461.121	451.235.363	62.225.758	-
Instrumentos derivados	356.402	356.402	-	-
Otros activos financieros	417.082	417.082	-	-
Activos financieros entregados en garantía	21.481.541	21.481.541	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	6.762.399	6.450.479	311.920	-
Pasivos	(7.933.507)	(7.933.507)	-	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(7.933.507)	(7.933.507)	-	-

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Cartera de instrumentos al 31/12/2024	Saldo	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos	1.738.651.246	1.519.667.744	218.983.502	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	1.497.248.456	1.279.615.882	217.632.574	-
Otros activos financieros	433.789	433.789	-	-
Activos financieros entregados en garantía	232.906.744	232.906.744	-	-
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	8.062.257	6.711.329	1.350.928	-
Pasivos	(45.527.490)	(36.515.593)	(9.011.897)	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	(36.515.593)	(36.515.593)	-	-
Instrumentos derivados	(9.011.897)	-	(9.011.897)	-

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:

	31/12/2025
ON CT BARRAGAN CL9 VTO. 03/04/26 U\$S CG	17.199
ON PLAZA LOGISTICA 10 VTO. 27/07/26 U\$S CG	365.595

Estas tenencias se encontraban incluidas en el Nivel 1 al 31 de diciembre de 2024. Al 31 de diciembre 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:

	31/12/2025
TD PCIA CORDOBA CL 2 VTO. 24/05/27 \$ CG	15.168.282
ON CAPEX CL.3 U\$S VTO. 27/02/26 C.G.	165.130
ON VISTA ENERGY 18 VTO. 03/03/27 U\$S CG	5.303
ON GENNEIA CL. 44 VTO. 08/03/26 U\$SCG	6.150
ON PLAZA LOGISTICA 12 VTO. 08/03/26 UVA CG	852.675

Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad no ha registrado transferencias entre niveles 1, 2 o 3, excepto por las detalladas anteriormente.

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe de
fecha 25 de febrero de 2026
KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA T°
2 F° 6

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

Transferencias desde Nivel 1 a Nivel 2

	31/12/2024
Título de Deuda Pcia. de Mendoza Vto. 21/06/25	33.521
Bono Rep. Arg. Vto. 23/05/27	2.317.423

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:

Cartera de instrumentos al 31/12/2025	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	438.120.206 (*)		-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	21.505.661 (*)		-	-	-
Otros activos financieros	22.267.350 (*)		-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	1.133.534.283	1.115.639.143	-	-	1.115.639.143
Otros títulos de deuda	558.321.556	550.979.644	548.411.862	2.567.782	-
Activos financieros entregados en garantía	112.287.227	111.575.799	111.575.799	-	-
Pasivos					
Depósitos	(2.121.718.450)	(2.005.166.826)	-	(2.005.166.826)	-
Operaciones de pase y cauciones	(55.525.300) (*)		-	-	-
Otros pasivos financieros	(134.762.629)	(132.672.383)	-	(132.672.383)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(21.602) (*)		-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(181.252.131)	(182.808.393)	-	(182.808.393)	-

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

Cartera de instrumentos al 31/12/2024	Saldo	VR total	VR nivel 1	VR nivel 2	VR nivel 3
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	322.434.819 (*)		-	-	-
Operaciones de pase y cauciones	20.055.503 (*)		-	-	-
Otros activos financieros	49.770.126 (*)		-	-	-
Préstamos y otras financiaciones	814.174.674	811.170.219	-	-	811.170.219
Otros títulos de deuda	247.713.909	255.195.455	-	255.195.455	-
Activos financieros entregados en garantía	50.942.904	50.942.904	50.942.904	-	-
Pasivos					
Depósitos	(2.167.240.323)	(2.012.045.227)	-	(2.012.045.227)	-
Operaciones de pase y cauciones	(204.019.122) (*)		-	-	-
Otros pasivos financieros	(183.894.426)	(184.616.849)	-	(184.616.849)	-
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	(7.982) (*)		-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	(81.459.009)	(81.626.119)	-	(81.626.119)	-

(*) 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 consolidados.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe de
fecha 25 de febrero de 2026
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	31/12/2025				Total
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	
Días de morosidad					
Hipotecarios					240.299.866
0	205.834.425	5.970.260	-	-	211.804.685
1 – 30	17.850.935	946.609	-	-	18.797.544
31 – 90	-	4.236.809	-	-	4.236.809
91 – 180	-	1.003.727	-	-	1.003.727
Default	-	-	4.457.101	-	4.457.101
Personales					127.083.164
0	58.819.848	1.472.620	-	5.535.594	65.828.062
1 – 30	11.655.758	4.300.054	-	1.666.292	17.622.104
31 – 90	-	14.714.176	-	1.380.304	16.094.480
Default	-	-	27.538.518	-	27.538.518
Tarjetas de crédito					334.410.534
0	263.095.114	1.905.055	-	-	265.000.169
1 – 30	9.565.356	5.113.753	-	-	14.679.109
31 – 90	-	21.015.995	-	-	21.015.995
Default	-	-	33.715.261	-	33.715.261
Otros					574.720.710
0	566.074.565	6.224.107	5.530	-	572.304.202
1 – 30	1.818.948	54.941	-	-	1.873.889
31 – 90	-	237.948	-	-	237.948
91-180	-	98.548	93.525	-	192.073
Default	-	-	112.598	-	112.598
Total instrumentos financieros	1.134.714.949	67.294.602	65.922.533	8.582.190	1.276.514.274
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(13.968.123)	(15.906.019)	(44.428.309)	(2.261.485)	(76.563.936)
Instrumentos financieros, netos	1.120.746.826	51.388.583	21.494.224	6.320.705	1.199.950.338

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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	31/12/2025				
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
Días de morosidad					
0	313.430.844	20.081.388	310.588	-	333.822.820
1-30	2.927.366	-	-	-	2.927.366
31-90	-	5.077.683	-	-	5.077.683
91+	-	-	5.737.240	-	5.737.240
Total instrumentos financieros	316.358.210	25.159.071	6.047.828	-	347.565.109
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(1.798.015)	(1.430.121)	(3.009.500)	-	(6.237.636)
Instrumentos financieros, netos	314.560.195	23.728.950	3.038.328	-	341.327.473

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

Cartera Pyme – Total activa	31/12/2025				
	Etapas 1 12 meses	Etapas 2 Lifetime	Etapas 3 Lifetime	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
Días de morosidad					
0	180.462.960	4.089.984	2.349.518	-	186.902.462
1 – 30	5.762.847	527.975	121.203	-	6.412.025
31 – 90	-	3.856.475	9.830	-	3.866.305
91 +	-	-	1.976.417	-	1.976.417
Total instrumentos financieros	186.225.807	8.474.434	4.456.968	-	199.157.209
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(1.091.497)	(651.447)	(2.966.390)	-	(4.709.334)
Instrumentos financieros, netos	185.134.310	7.822.987	1.490.578	-	194.447.875

Garantías y otras mejoras de crédito

A continuación se exponen los saldos contables y valores de garantías recibidas al 31 de diciembre de 2025:

Créditos deteriorados	Exposición bruta	Previsión por riesgo de incobrabilidad	Valor de libros	Valor razonable de la garantía
Adelantos	806.418	688.538	117.880	-
Documentos	130.618	104.494	26.124	-
Hipotecarios	4.457.520	4.292.193	165.327	6.002.462
Personales	36.120.708	22.737.716	13.382.992	-
Tarjetas de Crédito	33.715.261	19.510.272	14.204.989	-
Arrendamientos Financieros	7.922	4.726	3.196	50
Call a empresas	6.090.591	3.052.941	3.037.650	-
Otros	3.680.481	2.274.804	1.405.677	2.133.600
Total de créditos deteriorados	85.009.519	52.665.684	32.343.835	8.136.112

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Previsión por riesgo de crédito

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

Cambios en la exposición dentro de cada Etapa:

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

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

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

A continuación se exponen las variaciones observadas en las previsiones por riesgo de incobrabilidad bajo enfoque NIIF entre el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2024	4.024.586	2.382.006	4.917.355	187.413	11.511.360
Ajuste por inflación	1.269.707	751.493	1.551.365	59.127	3.631.692
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	6.857.745	7.311.676	18.625.681	798.752	33.593.854
Cambios en PDs/LGDs/EADs	3.983.364	338.604	4.265.471	1.642.029	10.229.468
Diferencia de cotización y otros movimientos	48.976	265.933	879.232	1.097	1.195.238
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	7.594.707	-	-	7.594.707
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	20.560.605	-	20.560.605
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(322.548)	-	-	-	(322.548)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(305.963)	-	-	-	(305.963)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	1.565.241	-	1.565.241
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(124.321)	-	-	(124.321)
Cargo neto a resultados del ejercicio	11.531.281	16.138.092	47.447.595	2.501.005	77.617.973
Bajas contables	(1.587.744)	(2.614.079)	(7.936.641)	(426.933)	(12.565.397)
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2025	13.968.123	15.906.019	44.428.309	2.261.485	76.563.936

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2024	1.093.295	34	4.014.400	-	5.107.729
Ajuste por inflación	344.924	11	1.266.493	-	1.611.428
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	778.388	1.388.840	230	-	2.167.458
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(974.962)	(46.527)	(2.284.006)	-	(3.305.495)
Diferencia de cotización y otros movimientos	556.375	49.928	12.002	-	618.305
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	37.835	-	-	37.835
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	381	-	381
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(5)	-	-	-	(5)
Cargo neto a resultados del ejercicio	704.720	1.430.087	(1.004.900)	-	1.129.907
Bajas contables	-	-	-	-	-
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2025	1.798.015	1.430.121	3.009.500	-	6.237.636

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	PCE 12-meses	PCE Lifetime	PCE Lifetime		
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2024	391.717	23.552	63.603	-	478.872
Ajuste por inflación	123.579	7.430	20.066	-	151.075
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	1.088.822	360.425	1.397.704	-	2.846.951
Cambios en PDs/LGDs/EADs	(824.450)	119.227	678.730	-	(26.493)
Diferencia de cotización y otros movimientos	314.118	16.818	8.845	-	339.781
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	124.229	-	-	124.229
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	791.097	-	791.097
Desde Etapa 2 a Etapa 1	25	-	-	-	25
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(2.314)	-	-	-	(2.314)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	6.345	-	6.345
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	(234)	-	-	(234)
Cargo neto a resultados del ejercicio	699.780	627.895	2.902.787	-	4.230.462
Bajas contables	-	-	-	-	-
Previsión por riesgo de crédito al 31/12/2025	1.091.497	651.447	2.966.390	-	4.709.334

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Exposición al riesgo crediticio

La exposición al riesgo crediticio, medidos de acuerdo con NIIF 9 BCRA (modelo de pérdidas esperadas, con la excepción de activos financieros del sector público no financiero) al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se proporciona a continuación:

Cartera Consumo	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorado s comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
Saldos al 31/12/2024	1.021.181.819	18.119.472	6.647.277	675.567	1.046.624.135
Ajuste por inflación	322.170.207	5.716.469	2.097.133	213.133	330.196.942
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	271.215.273	24.769.885	27.398.806	2.764.379	326.148.343
Cambios sin transferencias entre stages	(520.892.128)	8.804.600	20.388.372	5.350.197	(486.348.959)
Diferencia de cotización y otros movimientos	43.124.427	1.222.976	900.953	5.847	45.254.203
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	11.240.754	-	-	11.240.754
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	15.932.426	-	15.932.426
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(558.963)	-	-	-	(558.963)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	62.058	-	-	-	62.058
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	494.207	-	494.207
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	34.525	-	-	34.525
Reembolsos y bajas contables	(1.587.744)	(2.614.079)	(7.936.641)	(426.933)	(12.565.397)
Saldos al 31/12/2025	1.134.714.949	67.294.602	65.922.533	8.582.190	1.276.514.274

Cartera Corporativa	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorado s comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
Saldos al 31/12/2024	415.129.551	4.545	7.640.151	-	422.774.247
Ajuste por inflación	130.968.228	1.434	2.410.373	-	133.380.035
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	190.335.107	16.485.688	496	-	206.821.291
Cambios sin transferencias entre stages	(341.088.384)	1.741.513	(3.504.080)	-	(342.850.951)
Diferencia de cotización y otros movimientos	(78.985.888)	7.347.109	(499.897)	-	(72.138.676)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	(421.218)	-	-	(421.218)
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(224)	-	-	-	(224)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	785	-	785
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(180)	-	-	-	(180)
Saldos al 31/12/2025	316.358.210	25.159.071	6.047.828	-	347.565.109

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Cartera Pyme	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Créditos deteriorados comprados u originados	Total
	EAD 12-meses	EAD Lifetime	EAD Lifetime		
Saldos al 31/12/2024	70.595.530	1.421.912	105.820	-	72.123.262
Ajuste por inflación	22.272.015	448.596	33.385	-	22.753.996
Nuevos instrumentos financieros originados o comprados en el ejercicio	113.653.461	6.542.215	2.701.982	-	122.897.658
Cambios sin transferencias entre stages	(3.226.693)	1.004.964	2.061.169	-	(160.560)
Diferencia de cotización y otros movimientos	(17.047.391)	(1.018.351)	(3.291)	-	(18.069.033)
Transferencias entre etapas					
Desde Etapa 1 a Etapa 2	-	75.086	-	-	75.086
Desde Etapa 1 a Etapa 3	-	-	(438.930)	-	(438.930)
Desde Etapa 2 a Etapa 1	(5.113)	-	-	-	(5.113)
Desde Etapa 3 a Etapa 1	(16.002)	-	-	-	(16.002)
Desde Etapa 2 a Etapa 3	-	-	(3.167)	-	(3.167)
Desde Etapa 3 a Etapa 2	-	12	-	-	12
Saldos al 31/12/2025	186.225.807	8.474.434	4.456.968	-	199.157.209

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 ascienden a 12.565.397. 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.

	31/12/2025
Saldo inicial (Nota 27)	85.365.038
Altas por desactivaciones del ejercicio	12.565.397
Bajas por cobros	(7.093.183)
Baja por incorporación al activo	(91.327)
Reexpresión monetaria y otros movimientos	3.893.104
Saldo final (Nota 27)	94.639.029

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Al sector público no financiero	1.115.156	2.928
Otras entidades financieras	56.142.410	4.328.497
Otros préstamos	56.411.933	4.334.001
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(269.523)	(5.504)
Al sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.076.276.717	809.843.249
Adelantos	55.036.211	31.860.579
Documentos	8.840.631	15.666.661
Hipotecarios	240.299.866	174.458.308
Prendarios	3.014.322	3.679.990
Personales	127.083.164	72.738.650
Tarjetas de crédito	334.410.534	251.087.822
Arrendamientos financieros	3.279.325	1.549.999
Préstamos al personal	28.299.253	15.765.919
Cobros no aplicados	(26.826)	(34.994)
Otros préstamos a empresas	229.582.997	165.848.385
Otros	22.662.709	18.693.855
Préstamos de títulos públicos	106.789.617	77.981.133
Previsiones por incobrabilidad (Anexo R)	(82.995.086)	(19.453.058)
Total Préstamos y otras financiaciones (Anexos B y C)	1.133.534.283	814.174.674

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

	31/12/2025	31/12/2024
Medidos a costo amortizado		
Títulos Públicos	558.321.556	247.713.909
Total otros títulos de deuda (Anexo A)	558.321.556	247.713.909

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

	31/12/2025	31/12/2024
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	417.082	433.789
Participaciones originadas en aportes realizados en SGR (*)	1.700.000	-
Deudores por operaciones a liquidar	10.678.240	41.272.329
Deudores varios		
Fondos a compensar por operaciones de tarjeta de crédito y débito	3.269.603	3.483.706
Bienes personales – Responsable sustituto	338.010	-
Débitos pendientes caja de ahorro	826.272	493.626
Siniestros a recuperar	625.827	-
Gastos a recuperar leasing	339.525	642.834
SalDOS a cobrar BHN Seguros	39.112	58.836
SalDOS a cobrar Procrear	1.021.776	2.303.654
SalDOS a recuperar ampliación de capital	1.937.250	-
Otros	2.196.130	2.349.077
Previsión por riesgo de incobrabilidad (Anexo R)	(704.395)	(833.936)
Total otros activos financieros	22.684.432	50.203.915

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

11.2. Otros pasivos financieros

	31/12/2025	31/12/2024
Consumos tarjetas de crédito	87.719.686	93.571.479
Acreedores por operaciones a liquidar	30.104.001	71.773.713
Títulos de deuda asociados a la transferencia de activos financieros no dados de baja	2.692.276	5.310.342
Arrendamientos financieros (Nota 12.1)	2.382.876	2.371.280
Obligaciones sujetas a efectivo mínimo	4.100.963	743.308
Otros	7.762.827	10.124.304
Total otros pasivos financieros	134.762.629	183.894.426

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

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 31 de diciembre 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

12. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS NO FINANCIEROS

12.1. Propiedad y equipo

Los movimientos en propiedad y equipo se incluyen en el Anexo F, que acompaña a los presentes estados financieros separados. El cargo por deterioro y depreciaciones del ejercicio se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes" del estado de resultados separado.

Derecho de uso por arrendamientos

A continuación se detallan los importes correspondientes a aquellos arrendamientos en los cuales la Entidad actúa como arrendatario:

Derechos de uso:

Inmuebles	31/12/2025	31/12/2024
Valor de origen al inicio del ejercicio	19.739.840	19.873.405
Altas del ejercicio	1.636.031	3.391.987
Bajas del ejercicio	(16.258.118)	(3.525.552)
Depreciación acumulada	(2.844.668)	(17.109.251)
	2.273.085	2.630.589

Pasivo a pagar por arrendamientos:

Inmuebles (Nota 11.2)	31/12/2025	31/12/2024
Hasta un año	954.498	957.516
Entre uno y cinco años	1.428.378	1.282.066
Más de cinco años	-	131.698
	2.382.876	2.371.280

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 resultados:

	31/12/2025	31/12/2024
Depreciación de derechos de uso	1.423.584	2.563.553
Intereses sobre pasivos por arrendamientos (Nota 24)	1.668.053	2.771.159
Gastos relacionados con arrendamientos de corto plazo (Nota 25)	549.578	764.627

12.2. Activos intangibles

Los movimientos en activos intangibles se incluyen en el Anexo G, que acompaña a los presentes estados financieros. Las amortizaciones del ejercicio se exponen en la línea "Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes".

12.3. Otros activos no financieros

Los saldos de otros activos no financieros corresponden a:

	31/12/2025	31/12/2024
Propiedades de inversión (Anexo F)	16.905.199	16.802.236
Anticipos y pagos a cuenta de impuestos	1.112.598	429.472
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos (Nota 28)	2.043.689	1.940.531
Pagos efectuados por adelantado	6.634.016	2.300.767
Otros anticipos	140.501	212.806
Otros bienes diversos	782.586	790.313
Total Otros activos no financieros	27.618.589	22.476.125

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 1.074 y 1.741	Entre 1.318 y 1.958	Entre 1.844 y 3.926
Antigüedad	A mayor antigüedad, menor valor razonable.	Entre 47 y 65 años	Entre 45 y 101 años	Entre 35 y 105 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 25 de febrero de 2026

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 fueron los siguientes:

	31/12/2025
	Inmuebles alquilados
Valor neto en libros al inicio	16.802.236
Resultado por medición a valor razonable (Nota 24)	102.963
Valor neto en libros al cierre	16.905.199

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

	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos derivados de rentas	190.104	177.845
Gastos directos de operación de propiedades	(14.586)	(8.964)

El resultado neto generado por las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a una ganancia de 175.518 y 168.881, 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Acreedores varios	10.215.638	13.925.928
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	22.438.875	38.445.790
Otros impuestos a pagar	9.444.345	5.902.826
Honorarios a Directores y Síndicos a pagar (Nota 28)	7.043.689	8.517.969
Retenciones a pagar	10.343.301	9.192.213
Programa de fidelización de clientes	1.014.590	750.058
Beneficios por terminación a pagar	9.847.482	29.469.820
Dividendos a pagar (Nota 3.3)	24.468.070	-
Total otros pasivos no financieros	94.815.990	106.204.604

13. PASIVOS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

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

	31/12/2025	31/12/2024
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en pesos	-	22.983.982
Obligaciones por operaciones con títulos de terceros en moneda extranjera (Anexo L)	7.933.507	13.531.611
Total pasivos valuados a valor razonable con cambios en resultados	7.933.507	36.515.593

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

	31/12/2025	31/12/2024
Provisión impuesto a las ganancias	-	(82.338.460)
Crédito fiscal por impuesto a la ganancia mínima presunta (*)	156	433.982
Anticipos por impuesto a las ganancias	23.250.204	1.838.299
Total activos / (pasivos) por impuesto a las ganancias corriente	23.250.360	(80.066.179)

(*) 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
	156	

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto a las ganancias - método diferido – Beneficio	26.088.790	2.724.842
Exceso Provisión impuesto a las ganancias ejercicio anterior (*)	23.498.736	-
Impuesto a las ganancias corriente	-	(77.754.804)
Total beneficio / (cargo) neto por impuesto a las ganancias	49.587.526	(75.029.962)

(*) 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.

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias imputado a resultados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre la utilidad contable:

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias	(24.404.432)	181.054.293
Tasa del impuesto vigente	35%	35%
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto	8.541.551	(63.369.003)
Diferencias permanentes a la tasa del impuesto:		
- Resultado por participación en otras sociedades	5.143.274	2.050.545
- Honorarios a Directores	(2.465.291)	-
- Ingresos Netos ProCreAr	2.737.580	2.699.907
- Aporte a SGR	595.000	-
- Resultados Tierra del Fuego	288.688	(8.276.213)
- Otros	3.124.935	1.457.316
Exceso Provisión impuesto a las ganancias ejercicio anterior	23.498.736	-
Ajuste por inflación impositivo	47.639.384	69.942.691
Ajuste por inflación sobre activos no monetarios	(13.721.119)	(33.818.829)
Resultado por la posición monetaria neta	(25.795.212)	(45.716.376)
Total cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio	49.587.526	(75.029.962)

Pasivos por impuesto a las ganancias diferido

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

Pasivo neto por impuesto diferido	Saldo al 31/12/2024	Beneficio imputado en resultados 2025	Saldo al 31/12/2025
Previsión por riesgo de incobrabilidad	6.881.276	20.803.871	27.685.147
Inversiones en negocios conjuntos	(13.781.956)	(2.943.644)	(16.725.600)
Propiedad y equipo, Propiedades de inversión	(43.871.606)	701.900	(43.169.706)
Valuación moneda extranjera	(247.276)	(529.797)	(777.073)
Provisiones	14.541.938	(10.179.279)	4.362.659
Valuación de instrumentos financieros	7.892.086	(9.663.447)	(1.771.361)
Ajuste por inflación impositivo	138.352	(138.352)	-
Quebrantos impositivos (*)	-	28.037.538	28.037.538
Total del pasivo neto por impuesto a las ganancias diferido	(28.447.186)	26.088.790	(2.358.396)

(*) 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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

inflación se realizará en su totalidad (100%), sin diferimiento alguno. En este sentido, en el presente período fiscal corresponde incluir la totalidad del ajuste por inflación calculado para este año.

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

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

Tasa del impuesto a las ganancias

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

Al 31 de diciembre 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Otros	21.602	7.982
Total	21.602	7.982

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 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

	Porcentaje de participación	31/12/2025	31/12/2024
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	62,28%	21.470.623	21.136.948
BHN Sociedad de Inversión S.A.	99,99%	71.003.462	56.642.068
Fideicomiso Financiero EDP	28,5%	91.683.236	81.479.197
Total inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		184.157.321	159.258.213

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 evolución de dichas inversiones por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo neto al inicio del ejercicio	159.258.213	185.852.917
Dividendos declarados / cobrados (a)	-	(22.395.541)
Desvalorizaciones Fideicomiso EDP	10.204.039	(10.204.039)
Participación en los resultados del ejercicio	14.695.069	6.004.876
Saldo al final del ejercicio	184.157.321	159.258.213

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

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

Estados de situación financiera resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Total Activo	258.983.693	242.359.729	395.668.224	86.913.528
Total Pasivo	(224.509.347)	(208.421.148)	(324.664.620)	(30.271.347)
Patrimonio neto	34.474.346	33.938.581	71.003.604	56.642.181

Estados de resultados resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos de actividades ordinarias	40.210.146	68.284.241	81.930.332	93.682.679
Resultado por la posición monetaria neta	(11.216.084)	(20.364.185)	(19.006.205)	(46.775.059)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	1.272.713	9.785.797	20.936.022	6.986.696
Impuesto a las ganancias	(470.503)	(1.840.070)	(7.371.315)	269.666
Resultado total Ganancia	802.210	7.945.727	13.564.707	7.256.362
Resultado atribuible al interés no controlante	266.447	313.364	(796.563)	5.042.489

Estados de flujos de efectivo resumidos

	BACS		BHN Soc. de Inversión	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Flujos de efectivo de las actividades operativas	1.488.381	24.835.502	150.523.313	20.994.094
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(477.820)	(456.719)	(435.867.127)	24.967.504
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(1.921.912)	24.438.732	290.630.103	(18.888.826)
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(10.947.644)	(8.528.963)	(8.418.643)	(8.598.917)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio	5.038.318	905.649	-	-
(Disminución) / Aumento del efectivo	(6.820.677)	41.194.201	(3.132.354)	18.473.855
Efectivo al inicio del ejercicio	43.886.096	2.691.895	21.972.408	3.498.553
Efectivo al cierre del ejercicio	37.065.419	43.886.096	18.840.054	21.972.408

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Previsión para pérdidas crediticias esperadas – BACS

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 de los instrumentos de deuda del Sector Público no Financiero. El efecto del cambio de política se reconoce en Resultados no asignados el 1 de enero de 2024, que es la fecha de transición.

El efecto del cambio en los estados financieros separados vinculado al cambio de política contable de BACS para la determinación del deterioro de activos financieros a la fecha de transición (1 de enero de 2024) se muestra a continuación:

	Según los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 reexpresados en moneda del 31 de diciembre de 2025	Efecto del cambio de política contable	Al 31 de diciembre de 2023 – saldos modificados
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	16.338.864	44.647	16.383.511
BHN Sociedad de Inversión S.A.	77.786.171	-	77.786.171
Fideicomiso Financiero EDP	91.683.235	-	91.683.235
Total inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	185.808.270	44.647	185.852.917
Resultados no asignados	162.039.734	44.647	162.084.381

El efecto del cambio en los estados financieros consolidados vinculado al cambio de política contable de BACS para la determinación del deterioro de activos financieros al 31 de diciembre de 2024 se muestra a continuación:

	Según los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 reexpresados en moneda del 31 de diciembre de 2025	Efecto del cambio de política contable	Al 31 de diciembre de 2024 – saldos modificados
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	20.946.126	190.822	21.136.948
BHN Sociedad de Inversión S.A.	56.642.068	-	56.642.068
Fideicomiso Financiero EDP	81.479.197	-	81.479.197
Total inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	159.067.391	190.822	159.258.213
Efecto en Resultados no asignados	105.878.156	190.822	106.068.978

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

	Según los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 reexpresados en moneda del 31 de diciembre de 2025	Efecto del cambio de política contable	Al 31 de diciembre de 2024 – saldos modificados
Resultado en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	5.858.701	146.175	6.004.876
Efecto en Resultado neto del Ejercicio – Ganancia	105.878.156	146.175	106.024.331

	Según los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 reexpresados en moneda del 31 de diciembre de 2025	Efecto del cambio de política contable	Al 31 de diciembre de 2024 – saldos modificados
Resultado por acción			
NUMERADOR			
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	105.878.156	146.175	106.024.331
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución	105.878.156	146.175	106.024.331
DENOMINADOR			
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio	1.477.692		1.477.692
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio ajustado por el efecto de la dilución	1.477.692		1.477.692
RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA	71,651		71,750
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA	71,651		71,750

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

	Según los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 reexpresados en moneda del 31 de diciembre de 2025	Efecto del cambio de política contable	Al 31 de diciembre de 2024 – saldos modificados
Cargo por incobrabilidad	(20.420.255)	273.472	(20.146.783)
Resultado por la posición monetaria neta	(321.332.084)	(38.769)	(321.370.856)
Efecto en Resultado neto del Ejercicio – Ganancia	114.024.410	234.703	114.259.113
Efecto en Resultado neto del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora – Ganancia	105.878.156	146.175	106.024.331
Efecto en Resultado neto del ejercicio atribuible a participaciones no controladoras – Ganancia	8.146.254	88.528	8.234.782

	Según los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 reexpresados en moneda del 31 de diciembre de 2025	Efecto del cambio de política contable	Al 31 de diciembre de 2024 – saldos modificados
Resultado por acción			
NUMERADOR			
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	105.878.156	146.175	106.024.331
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora ajustado por el efecto de la dilución	105.878.156	146.175	106.024.331
DENOMINADOR			
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio	1.477.692		1.477.692
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación del ejercicio ajustado por el efecto de la dilución	1.477.692		1.477.692
RESULTADO POR ACCIÓN BÁSICA	71,651		71,750
RESULTADO POR ACCIÓN DILUIDA	71,651		71,750

17. OBLIGACIONES NEGOCIABLES EMITIDAS

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Serie	Valor emitido (En miles)	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa interés anual	Valor Contable	
					31/12/2025	31/12/2024
Clase IV (Anexo L)	US\$78.336	14/10/20	14/10/25	9,75%	-	21.512.904
Clase VIII	\$45.347.500	20/12/24	20/12/25	TAMAR + 2,75%	-	59.946.105
Clase IX	\$50.000.000	21/02/25	21/02/26	TAMAR + 2,75%	50.225.328	-
Clase X (Anexo L)	US\$30.782	22/08/25	22/08/26	7%	46.012.040	-
Clase XI	\$33.784.039	20/11/25	20/11/26	TAMAR + 3,5%	34.650.273	-
Clase XII (Anexo L)	US\$34.408	20/11/25	20/11/26	6%	50.364.490	-
Total					181.252.131	81.459.009

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\$200.000.000 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 consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Los movimientos en provisiones se incluyen en el Anexo J, que acompaña a los presentes estados financieros 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	664.260.465	1	664.260.465
C	75.000.000	1	75.000.000
D	760.739.535	1	760.739.535
	<u>1.500.000.000</u>		<u>1.500.000.000</u>

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

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

Acciones propias a entregar

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

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

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

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

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 25 de febrero de 2026

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	31/12/2025	31/12/2024
Intereses por efectivo y depósitos en bancos	87.545	162.120
Intereses por préstamos al sector financiero	18.947.525	722.511
Intereses por adelantos	20.240.926	13.685.000
Intereses por documentos	4.433.270	9.844.494
Intereses por préstamos hipotecarios	17.036.753	9.583.358
Intereses por préstamos personales	87.224.178	26.951.811
Intereses por préstamos prendarios	1.167.918	180.148
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	97.816.847	61.191.972
Intereses por arrendamientos financieros	1.232.268	962.109
Intereses por otros préstamos	38.328.839	28.980.511
Intereses por títulos públicos y privados	309.130.472	11.996.849
Ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	75.376.860	244.976.290
Intereses por pases activos	6.957.320	796.883.318
Intereses por cauciones bursátiles	633.567	2.522
Total (Anexo Q)	678.614.288	1.206.123.013

Ingresos por comisiones	31/12/2025	31/12/2024
Comisiones por tarjetas	35.393.775	35.348.267
Comisiones por seguros	7.076.912	6.195.998
Comisiones vinculadas con obligaciones	33.296.787	25.310.082
Comisiones vinculadas con créditos	216.000	365.751
Otras comisiones	4.925.310	4.853.476
Total (Anexo Q)	80.908.784	72.073.574

21. EGRESOS POR INTERESES Y AJUSTES / COMISIONES

Egresos por intereses y ajustes	31/12/2025	31/12/2024
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	(218.378.158)	(633.189.310)
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	(464.810)	(311.053)
Intereses por depósitos a plazo fijo	(309.191.459)	(502.119.020)
Intereses por préstamos interfinancieros recibidos	(9.216.875)	(30.111)
Intereses por otras obligaciones negociables y títulos de deuda	(42.059.467)	(13.990.711)
Intereses por pases pasivos y cauciones	(29.098.438)	(5.423.570)
Egresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI	(1.490.678)	(22.033.313)
Total (Anexo Q)	(609.899.885)	(1.177.097.088)

Egresos por comisiones	31/12/2025	31/12/2024
Comisiones relacionadas con préstamos	(275.515)	(187.712)
Comisiones por colocación de títulos	(3.339.468)	(2.209.687)
Otros	(1.029.545)	(610.120)
Total (Anexo Q)	(4.644.528)	(3.007.519)

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

22. DIFERENCIA DE COTIZACIÓN DE MONEDA EXTRANJERA

Originado en:	31/12/2025	31/12/2024
Operaciones netas en dólares	(19.239.959)	(16.749.468)
Instrumentos derivados	206.875	(6.958.228)
Operaciones netas en euros	397.800	215.272
Diferencia de cotización de moneda extranjera	(18.635.284)	(23.492.424)

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	31/12/2025	31/12/2024
Resultado por títulos públicos	234.631.668	765.879.258
Resultado por fideicomisos financieros	1.485.288	1.833.580
Resultado por otros títulos privados	19.257.789	24.307.825
Resultado instrumentos derivados	(44.013)	1.324.681
Total	255.330.732	793.345.344

24. OTROS INGRESOS / (GASTOS) OPERATIVOS

Otros ingresos operativos	31/12/2025	31/12/2024
Servicios relacionados con préstamos	3.411.615	2.375.913
Comisiones por operaciones pasivas	4.373.885	4.675.965
Ingresos por servicios PRO.CRE.AR	10.634.271	10.887.538
Intereses punitivos	4.510.822	1.186.343
Créditos recuperados	2.673.688	920.511
Previsiones desafectadas	11.513.356	4.916.017
Alquileres	1.424.463	1.331.910
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión (1)	102.963	-
Utilidades por venta de activos no financieros	56.937	-
Reversión de deterioro de propiedad y equipo (2)	1.895.783	-
Reversa desvalorización de Fideicomiso EDP	10.204.039	-
Ajustes e intereses por créditos diversos	3.764.836	2.281.189
Otros ingresos	75.516	632.734
Total	54.642.174	29.208.120

(1) Nota 12.3

(2) Anexo F

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Otros gastos operativos	31/12/2025	31/12/2024
Impuesto a los ingresos brutos	(34.219.805)	(66.676.815)
Servicios relacionados con préstamos	(6.642.473)	(6.884.445)
Servicios relacionados con depósitos	(8.266.006)	(11.136.258)
Servicios relacionados con tarjetas de crédito	(23.960.359)	(19.985.489)
Otros impuestos	(8.164.476)	(6.864.031)
Bonificaciones tarjetas de débito y crédito	(3.721.778)	(3.751.059)
Bonificaciones de préstamos	(2.320.676)	(1.109.787)
Aporte al fondo de garantía de los depósitos	(4.136.148)	(4.015.035)
Intereses por arrendamientos financieros (Nota 12.1)	(1.668.053)	(2.771.159)
Cargo por otras provisiones (1)	(8.254.279)	(28.983.501)
Donaciones	(1.972.423)	(644.342)
Resultado por medición a valor razonable de propiedades de inversión	-	(1.017.399)
Pérdida por venta o desvalorización de propiedades de inversión y otros activos no financieros	-	(10.204.039)
Actualización Dividendos	(6.830.945)	(3.136.370)
Otros egresos	(6.631.670)	(5.564.231)
Total	(116.789.091)	(172.743.960)

(1) Al 31 de diciembre de 2025 incluye 4.296.733 de cargo por otras provisiones y 3.957.546 de cargo por beneficios por terminación a pagar. Al 31 de diciembre de 2024 incluye 8.346.678 de cargo por otras provisiones y 20.636.823 de cargo por beneficios por terminación a pagar.

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	31/12/2025	31/12/2024
Honorarios y retribuciones por servicios	(19.620.100)	(18.939.413)
Honorarios a directores y síndicos	(7.311.773)	(8.931.551)
Impuestos y tasas	(7.642.925)	(8.358.585)
Mantenimiento y reparaciones	(6.015.078)	(6.700.840)
Energía eléctrica, gas y teléfono	(4.256.525)	(4.664.268)
Gastos de representación y movilidad	(1.470.534)	(1.399.851)
Alquileres	(549.578)	(764.627)
Seguros	(897.087)	(1.320.988)
Gastos de publicidad, promoción e investigación	(2.546.513)	(3.723.293)
Servicios de seguridad	(4.861.323)	(5.343.445)
Papelería y útiles	(116.761)	(264.305)
Traslado de valores	(1.962.518)	(2.210.033)
Diversos	(705.457)	(820.531)
Total	(57.956.172)	(63.441.730)

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

26. BENEFICIOS AL PERSONAL

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

Beneficios al personal	31/12/2025	31/12/2024
Remuneraciones y cargas sociales	(97.496.039)	(113.178.135)
Indemnizaciones y gratificaciones	(18.602.249)	(77.423.728)
Gastos de personal	(11.591.345)	(11.072.616)
Total	(127.689.633)	(201.674.479)

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 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31/12/2025	31/12/2024
Garantías recibidas	701.273.723	489.876.121
Créditos clasificados irrecuperables (Nota 8.3)	94.639.029	85.365.038
Valores en custodia	1.211.472.464	828.227.669
Valores al cobro	10.791.595	17.501.878
Valores por debitar	2.641.404	3.202.846
Valores por acreditar	5.604.696	4.718.851
Créditos acordados	568.695.676	885.747.247
Garantías otorgadas	9.471.848	8.308.642

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

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	31/12/2025		31/12/2024	
		% Votos	% Capital	% Votos	% Capital
Fideicomiso de Asistencia al Fondo Federal de Infraestructura Regional	A	21,98%	44,28%	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	43,37%	29,13%	43,52%	29,22%
ANSES	D	7,35%	4,94%	7,35%	4,94%
Acciones a entregar	D	1,91%	1,28%	2,05%	1,38%
The Bank of New York ADRs (**)	D	9,03%	6,06%	9,03%	6,06%
Otros	D	13,88%	9,31%	13,58%	9,11%
		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(*) 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 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.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

Al 31 de diciembre 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.

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 ejercicio.

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025:

Parte relacionada	ACTIVO		
	Préstamos y otras financiaciones	Otros activos financieros	Otros activos no financieros (Nota 12.3)
BACS	-	871	-
BHN Inversión	430	452.602	-
Total subsidiarias	430	453.473	-
IRSA (Incluye subsidiarias)	1.795.318	-	-
Total Accionistas	1.795.318	-	-
Personal clave	-	-	2.043.689
Total otras	-	-	2.043.689
Total	1.795.748	453.473	2.043.689

Parte Relacionada	PASIVOS			
	Depósitos	Obligaciones negociables emitidas	Otros pasivos financieros	Otros pasivos no financieros (Nota 12.4)
BACS	77.033	-	-	-
BHN Inversión	254.487	1.930.048	679.428	-
Total subsidiarias	331.520	1.930.048	679.428	-
Personal clave	-	-	-	7.043.689
Total otras	-	-	-	7.043.689
Total	331.520	1.930.048	679.428	7.043.689

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administra- ción
BACS	7.303.443	15.041	-	244.830	-	-
BHN Inversión	-	1.817.898	6.982.529	916.894	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	2.464.177	76.301	-	-	-	-
Total subsidiarias	9.767.620	1.909.240	6.982.529	1.161.724	-	-
Personal clave	-	-	-	-	6.342.545	7.311.773
Total otras	-	-	-	-	6.342.545	7.311.773
Total	9.767.620	1.909.240	6.982.529	1.161.724	6.342.545	7.311.773

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 y las transacciones 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	-	-	8.506	-
BHN Inversión	-	545	231.002	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	409.695	-	1.881	-
Total subsidiarias	409.695	545	241.389	-
IRSA (Incluye subsidiarias)	-	1.754.555	-	-
Total Accionistas	-	1.754.555	-	-
Personal clave	-	-	-	1.940.531
Total otras	-	-	-	1.940.531
Total	409.695	1.755.100	241.389	1.940.531

Parte Relacionada	PASIVOS			
	Depósitos	Instrumentos derivados	Otros pasivos financieros	Otros pasivos no financieros (Nota 12.4)
BACS	113.786	-	-	-
BHN Inversión	74.090	-	1.253.106	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	8.741	8.964.384	-	-
Total subsidiarias	196.617	8.964.384	1.253.106	-
Personal clave	-	-	-	8.517.969
Total otras	-	-	-	8.517.969
Total	196.617	8.964.384	1.253.106	8.517.969

Parte Relacionada	Ingresos por intereses	Egresos por intereses	Ingresos por comisiones	Otros ingresos operativos	Beneficios al personal	Gastos de administración
BACS	262.845	47.125	-	175.151	-	-
BHN Inversión	-	803.735	6.121.620	781.903	-	-
Fideicomisos Financieros CHA IX a XIV	2.376.607	261.970	-	-	-	-
Total subsidiarias	2.639.452	1.112.830	6.121.620	957.054	-	-
Personal clave	-	-	-	-	12.846.082	8.931.551
Total otras	-	-	-	-	12.846.082	8.931.551
Total	2.639.452	1.112.830	6.121.620	957.054	12.846.082	8.931.551

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

Gestión Integral de Riesgos

El Banco cuenta con un proceso integral para la gestión de riesgos, esto es, para identificar, evaluar, seguir, controlar y mitigar todos los riesgos significativos. El proceso integral para la gestión de riesgos está orientado a que el Directorio y la Alta Gerencia se involucren y vigilen la gestión de todos los riesgos significativos y comprendan la naturaleza y el nivel de riesgo asumido por la entidad y su relación con la suficiencia de capital.

Asimismo, está en línea con las buenas prácticas en materia de gestión de riesgos y, en particular, con las disposiciones sobre lineamientos para la gestión de riesgos de las entidades financieras establecidas por el BCRA. Para garantizar una adecuada administración de los riesgos significativos el Banco cuenta con un marco de gestión y dispositivos de gestión apropiados a la dimensión, complejidad, importancia económica y perfil de riesgo de la entidad.

a) Riesgo de Crédito:

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de crédito en Nota 29.a) de los estados financieros consolidados.

Se detalla a continuación la calidad crediticia de los Activos Financieros del Banco:

	31/12/2025	31/12/2024
Títulos Públicos y Privados	1.091.815.142	1.986.365.155
Valuados a valor razonable con cambios en resultados	513.461.121	1.497.248.456
Valuados a costo amortizado	558.321.556	247.713.909
Inversiones en instrumentos de patrimonio	6.762.399	8.062.257
Cuotapartes de fondos comunes de inversión	417.082	433.789
Entregados en garantía	12.852.984	232.906.744
Préstamos y otras financiaciones	1.209.316.499	839.461.029
Cartera Comercial	497.096.247	325.940.526
Situación regular	486.782.923	315.831.238
Situación irregular	10.313.324	10.109.288
Cartera de Consumo	712.220.252	513.520.503
Situación regular	635.983.810	502.160.125
Situación irregular	76.236.442	11.360.378
Otros Activos Financieros	148.153.859	121.202.322

Deterioro de Instrumentos Financieros

El Banco provisiona los Préstamos de acuerdo al tipo de cartera del préstamo, realizando un análisis individual para cada cliente en el caso de aquellos clasificados como "Cartera Comercial" y un análisis masivo en base a los días de mora para aquellos clientes clasificados como "Cartera de Consumo" o "Cartera Asimilable a Consumo". Se pueden ver los criterios de provisionamiento seguidos por el Banco en la Nota 9.

Los préstamos y otras financiaciones, de acuerdo a su plazo de vencimiento, se incluyen en el Anexo D, que acompaña a los presentes estados financieros.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 provisiones por incobrabilidad del ejercicio se incluyen en el Anexo R, que acompaña a los presentes estados financieros.

Préstamos dados de baja

Todos aquellos créditos de las carteras de préstamos para consumo que deban ser provisionados al 100% de acuerdo con la normativa vigente son desactivados del activo del Banco como máximo transcurrido un mes contado a partir del momento en que se verifique dicha situación. El saldo de Cartera desactivada al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 94.639.029 y 85.365.038 respectivamente (Ver Nota 8.3.).

b) Riesgo de Mercado

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de mercado en Nota 29.b) de los estados financieros consolidados.

Se detalla a continuación la exposición al riesgo de tipo de cambio del Banco al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por tipo de moneda:

	31/12/2025				31/12/2024			
	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Derivados	Posición Neta	Activos Financieros Monetarios	Pasivos Financieros Monetarios	Derivados	Posición Neta
Dólar	589.329.506	(623.286.836)	(27.036.380)	(60.993.710)	373.147.668	(354.335.058)	(4.069.536)	14.743.074
Euro	115.835	(60.662)	-	55.173	1.050.344	(6.527)	-	1.043.817
Total	589.445.341	(623.347.498)	(27.036.380)	(60.938.537)	374.198.012	(354.341.585)	(4.069.536)	15.786.891

Los saldos de derivados son expuestos por su valor razonable al cierre del ejercicio de la respectiva moneda.

El cuadro expuesto anteriormente incluye solamente activos y pasivos monetarios, dado que las inversiones en instrumento de patrimonio y los instrumentos no monetarios no generan exposición por riesgo de mercado.

Se exponen a continuación los análisis de sensibilidad de los resultados y el patrimonio ante cambios razonables en los tipos de cambios expuestos anteriormente en relación a la moneda funcional del Banco, considerando una variación instantánea sobre la exposición al cierre de la fecha.

Moneda	Variación	31/12/2025		31/12/2024	
		Resultados	Patrimonio	Resultados	Patrimonio
Dólar	(40)%	(2.768.406)	(2.768.406)	17.276.985	17.276.985
	40%	2.768.406	2.768.406	(17.276.985)	(17.276.985)
Euro	40%	22.069	22.069	417.527	417.527
	(40)%	(22.069)	(22.069)	(417.527)	(417.527)

c) Riesgo de Tasa:

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de tasa en Nota 29.c) de los estados financieros consolidados.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

La siguiente tabla muestra el VaR con una confianza del 99% para el riesgo de tasa de interés al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

	31/12/2025	31/12/2024
<i>Mínimo del ejercicio</i>	30.153.460	12.590.316
<i>Máximo del ejercicio</i>	62.090.720	63.601.178
<i>Promedio del ejercicio</i>	45.658.518	39.680.756
<i>Al cierre del ejercicio</i>	59.459.360	29.276.517

En el cuadro detallado a continuación se indica la exposición al riesgo de tasa del Banco. En el mismo se presentan los valores residuales de los activos y pasivos, categorizados por fecha de renegociación de intereses o fecha de vencimiento, el menor.

Activos y pasivos a tasa variable (pesos)	Plazo en días					Total
	hasta 30	de 30 a 90	de 90 a 180	de 180 a 365	más de 365	
al 31/12/2024						
Total Activos Financieros	206.294.497	193.346.989	719.004.812	1.079.743.599	532.902.936	2.731.292.833
Total Pasivos Financieros	(2.004.368.627)	(62.753.005)	(97.525.114)	(20.020.393)	(24.969.886)	(2.209.637.025)
Monto Neto	(1.798.074.130)	130.593.984	621.479.698	1.059.723.206	507.933.050	521.655.808
al 31/12/2025						
Total Activos Financieros	296.060.202	192.106.314	154.563.347	860.701.306	489.731.022	1.993.162.191
Total Pasivos Financieros	(1.422.538.414)	(209.649.097)	(38.399.963)	(34.661.520)	(26.791.416)	(1.732.040.410)
Monto Neto	(1.126.478.212)	(17.542.783)	116.163.384	826.039.786	462.939.606	261.121.781

Activos y pasivos a tasa variable (dólares)	Plazo en días					Total
	hasta 30	de 30 a 90	de 90 a 180	de 180 a 365	más de 365	
al 31/12/2024						
Total Activos Financieros	188.207.167	16.645.820	13.636.321	18.761.401	116.473.574	353.724.283
Total Pasivos Financieros	(113.716.139)	(11.339.614)	(1.485.130)	(51.254.719)	(137.779.998)	(315.575.600)
Monto Neto	74.491.028	5.306.206	12.151.191	(32.493.318)	(21.306.424)	38.148.683
al 31/12/2025						
Total Activos Financieros	301.920.398	29.967.829	34.084.957	38.121.714	80.855.829	484.950.727
Total Pasivos Financieros	(116.463.558)	(10.459.256)	(60.173.340)	(156.552.397)	(166.492.685)	(510.141.236)
Monto Neto	185.456.840	19.508.573	(26.088.383)	(118.430.683)	(85.636.856)	(25.190.509)

A continuación, se muestra en la siguiente tabla la sensibilidad frente a un posible cambio en las tasas de interés, manteniendo todas las otras variables constantes, en el Estado de Resultados y de Cambios en el Patrimonio, antes de impuesto a las ganancias.

La sensibilidad en el Estado de Resultados es el efecto de los cambios estimados en las tasas de interés en los ingresos financieros netos para un año, antes del impuesto a las ganancias, en base a los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

La sensibilidad en el patrimonio se calcula revaluando los activos financieros netos, antes del impuesto a las ganancias, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por los efectos de los cambios estimados en las tasas de interés:

Moneda	Al 31 de diciembre de 2024		
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en el patrimonio neto ⁽²⁾	Sensibilidad en los resultados a un año
Moneda Extranjera ⁽¹⁾	+/- 50	+/- 2.455	+/- 3.790
Moneda Extranjera ⁽¹⁾	+/- 75	+/- 3.683	+/- 5.685
Moneda Extranjera ⁽¹⁾	+/- 100	+/- 4.910	+/- 7.580
Moneda Extranjera ⁽¹⁾	+/- 150	+/- 7.366	+/- 11.370
Pesos	+/- 50	+/- 1.615.534	+/- 362.179
Pesos	+/- 75	+/- 2.423.301	+/- 543.268
Pesos	+/- 100	+/- 3.231.068	+/- 724.357
Pesos	+/- 150	+/- 4.846.603	+/- 1.086.536

⁽¹⁾ Para los cálculos en ambas monedas se utilizaron las curvas de tasas de transferencia calculadas por la propia Entidad.

⁽²⁾ La pérdida de valor en el patrimonio neto en la cartera pesos se encuentra asociada a una suba de tasas mientras que para la cartera en moneda extranjera a una baja de las mismas.

Moneda	Al 31 de diciembre de 2025		
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en el patrimonio neto ⁽²⁾	Sensibilidad en los resultados a un año
Moneda Extranjera ⁽¹⁾	+/- 50	+/- 102	+/- 122
Moneda Extranjera ⁽¹⁾	+/- 75	+/- 153	+/- 134
Moneda Extranjera ⁽¹⁾	+/- 100	+/- 204	+/- 146
Moneda Extranjera ⁽¹⁾	+/- 150	+/- 306	+/- 169
Pesos	+/- 50	+/- 77.253	+/- 392.417
Pesos	+/- 75	+/- 115.879	+/- 588.626
Pesos	+/- 100	+/- 154.506	+/- 784.835
Pesos	+/- 150	+/- 231.759	+/- 1.177.253

⁽¹⁾ Para los cálculos en ambas monedas se utilizaron las curvas de tasas de transferencia calculadas por la propia Entidad.

⁽²⁾ La pérdida de valor en el patrimonio neto en la cartera pesos se encuentra asociada a una suba de tasas mientras que para la cartera en moneda extranjera a una baja de las mismas.

d) Riesgo de Liquidez

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo de liquidez en Nota 29.d) de los estados financieros consolidados.

La siguiente tabla muestra los ratios de liquidez durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31/12/2025	31/12/2024
Promedio durante el ejercicio	115%	118%
Mayor	122%	150%
Menor	110%	106%

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

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

El Banco expone en el Anexo D "Apertura por plazos de préstamos y otras financiaciones" y en el Anexo I "Apertura de pasivos financieros por plazos remanentes" de los presentes estados financieros las aperturas, por vencimiento, de los activos y pasivos financieros, respectivamente.

30. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

Los objetivos del Banco en cuanto a la administración del capital se establecen a continuación:

- Cumplimiento de los requerimientos establecidos por el BCRA en su Comunicación "A" 6260 y modificatorias;
- Respalidar las operaciones del Banco para evitar cualquier situación que ponga en riesgo la operatoria del Banco.

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

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Patrimonio Neto Básico		
Capital Ordinario de nivel uno	607.117.729	615.165.385
(Conceptos deducibles)	(153.095.270)	(105.957.236)
Responsabilidad Patrimonial Computable	454.022.459	509.208.149

A continuación se expone un detalle de la exigencia determinada:

	31/12/2025	31/12/2024
Riesgo de crédito	101.301.267	74.046.541
Riesgo de mercado	20.710.750	41.958.989
Riesgo operacional	15.075.689	50.989.657
Exigencia básica	137.087.706	166.995.187
Integración	454.022.459	509.208.149
Exceso	316.934.753	342.212.962

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 consolidados.

31.2. Activos financieros entregados en garantía

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

	31/12/2025	31/12/2024
Cuentas especiales de garantía en el BCRA vinculadas con cámaras electrónicas de compensación	27.352.998	32.469.849
Efectivo, títulos públicos e Instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones de OCT ROFEX	12.650.000	3.615.119
Títulos públicos e instrumentos emitidos por BCRA como garantía de operaciones con A3 Mercados y BYMA	17.141.310	2.901.578
Efectivo y depósitos como garantía de operaciones con A3 Mercados	1.100	1.447
Efectivo y depósitos en garantía de la operatoria de tarjetas de créditos Visa	14.248.097	11.164.618
Efectivo y depósitos en garantía alquileres de oficinas y locales comerciales	24.794	20.291
Efectivo y depósitos en garantía por embargos	1.826	2.198
Títulos públicos afectados a pases	62.348.643	233.674.548
Total	133.768.768	283.849.648

31.3. Actividades Fiduciarias

Ver descripción de las actividades fiduciarias del Banco en la Nota 31.3. de los estados 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 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 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 2035	BONOS REP ARG USD STEP UP 2038
(en miles de la moneda que corresponda)						
Cuentas corrientes en BCRA	264.029.541	106.106	-	-	-	-
Cuentas especiales / Ctes. especiales en BCRA	22.555.139	3.753	-	-	-	-
Integración \$ Títulos publicos	312.521.882	-	-	-	-	-
Cuenta CRYL	-	-	1.816	441	3.560	1.389
Total Integración	599.106.562	109.859	1.816	441	3.560	1.389
Total Exigencia	604.907.825	109.974	148	95	111	22
Deducciones de exigencia (varias)	6.601.461	-	-	-	-	-
Traslado de exigencia al mes siguiente	-	115	-	-	-	-
Posición Mensual	800.198	-	1.668	346	3.449	1.367

(*) 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 25 de febrero de 2026

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 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 consolidados.

32. HECHOS POSTERIORES

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

33. DISCIPLINA DE MERCADO

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

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Identificación	Tenencia				Posición		
		Valor Razonable	Nivel de valor razonable	Saldos de libros al 31/12/2025	Saldos de libros al 31/12/2024	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
TÍTULOS DE DEUDA A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS				513.461.121	1.497.248.456	513.461.121	-	513.461.121
Del País								
Títulos públicos								
Bono Tesoro Nac. Vto.13/02/26	09314		1	100.564.856	54.361.002	100.564.856	-	100.564.856
Letra Rep. Arg. Tamar Cap Vto.16/01/26	09342		1	86.303.797	-	86.303.797	-	86.303.797
Letra Tesoro Nac Aj. por CER Vto. 29/05/26	09363		1	62.322.311	-	62.322.311	-	62.322.311
Letra Rep. Arg. Vinc. al U\$S Vto.16/01/26	09327		1	23.398.170	-	23.398.170	-	23.398.170
Letra Tesoro Nac.Cap. Vto. 17/04/26	09367		1	20.237.876	-	20.237.876	-	20.237.876
Otros			1	145.896.659	1.233.031.699	145.896.659	-	145.896.659
Otros			2	14.298.075	129.998.754	14.298.075	-	14.298.075
Notas BCRA								
Notas BCRA			1	4.628	208.052	4.628	-	4.628
Títulos privados								
Título de deuda FF CHA series 9 a 14				-	409.694	-	-	-
ON Cía. Gen.Comb. CL.36 en US\$ Vto.10/10/27	58123		2	11.750.765	10.931.551	11.750.765	-	11.750.765
ON Genneia. CL.47 en US\$ Vto. 18/10/28	58140		2	6.350.745	6.678.357	6.350.745	-	6.350.745
ON Petroquímica CL.T en U\$S Vto. 21/07/28	58798		2	4.701.702	-	4.701.702	-	4.701.702
ON Capex CL.12 en U\$S Vto. 04/06/29	59048		2	4.582.180	-	4.582.180	-	4.582.180
ON PROFERTIL CL.2 en U\$S Vto.14/07/27	58783		2	3.031.076	-	3.031.076	-	3.031.076
Otros			1	12.507.066	12.640.313	12.507.066	-	12.507.066
Otros			2	17.511.215	48.989.034	17.511.215	-	17.511.215

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Identificación	Tenencia				Posición		
		Valor Razonable	Nivel de valor razonable	Saldos de libros al 31/12/2025	Saldos de libros al 31/12/2024	Posición sin opciones	Opciones	Posición final
OTROS TITULOS DE DEUDA				558.321.556	247.713.909	558.321.556	-	558.321.556
Medición a costo amortizado								
Del País								
Títulos públicos								
Bono Nación Dual \$ Vto. 30/06/26	09320	186.255.068	1	187.797.291	-	187.797.291	-	187.797.291
Bono Nación Dual \$ Vto. 15/09/26	09321	187.524.789	1	192.245.132	-	192.245.132	-	192.245.132
Bono Nación Dual \$ Vto. 15/12/26	09323	127.203.470	1	130.332.631	-	130.332.631	-	130.332.631
Bono Rep. Arg. Aj. CER Vto. 30/06/26	09240	15.725.250	1	15.047.341	-	15.047.341	-	15.047.341
Bono Rep. Arg. USD Vto. 09/07/35	81088	6.007.326	1	5.334.994	-	5.334.994	-	5.334.994
Bono Rep. Arg. USD Vto. 09/01/38	81090	7.323.604	1	6.584.071	-	6.584.071	-	6.584.071
Bonte \$ a desc. aj CER Vto. 15/12/26	09249	12.249.483	1	11.433.117	-	11.433.117	-	11.433.117
Bono Rep. Arg. USD Step Up 2030	05921	4.933.000	1	5.730.599	-	5.730.599	-	5.730.599
Bono Rep. Arg. \$ Vto. 23/05/27	09132	2.414.531	2	2.637.239	5.089.718	2.637.239	-	2.637.239
Bono Rep. Arg. USD Vto. 09/07/41	81092	1.189.872	1	1.048.451	-	1.048.451	-	1.048.451
Bono Tesoro Badlar Vto. 23/11/27	09166	153.251	2	130.690	263.490	130.690	-	130.690
Bono Tesoro Nacional \$ Vto. 15/12/25	09310	-	-	-	242.360.701	-	-	-
INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO				6.762.399	8.062.257	6.762.399	-	6.762.399
Del País								
ADR Grupo Supervielle	90689		1	2.375.925	2.836.282	2.375.925	-	2.375.925
A3 Mercados	30023		1	2.147.399	616.040	2.147.399	-	2.147.399
Grupo Financiero Galicia	00534		1	1.099.267	1.323.611	1.099.267	-	1.099.267
Autopista del Sol S.A.	00066		1	827.029	2.529.071	827.029	-	827.029
Play Digital	80002		2	311.920	734.888	311.920	-	311.920
YPF S.A. CL. D	00710		1	491	17.403	491	-	491
Pampa Holding S.A.	00457		1	368	-	368	-	368
Cedear Vista Oil & Gas	08527		2	-	55	-	-	-
Cedear Merc. Lib.	08444		2	-	2.881	-	-	-
Transener S.A.	00849		2	-	72	-	-	-
Grupo Supervielle Acc.ord. CI B.	30035		2	-	170	-	-	-
Acc Ord. Loma Negra S.A.	30043		2	-	1.784	-	-	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025 y 2024
En miles de pesos y moneda homogénea

Cartera comercial	31/12/2025	31/12/2024
En situación normal	480.937.138	315.728.968
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	46.973.630	29.762.256
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	9.040.549	6.973.384
Sin garantías ni contragarantías preferidas	424.922.959	278.993.328
Con seguimiento especial	5.845.785	102.270
En observación	5.845.785	102.270
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	418.048	94.691
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5.427.737	7.579
Con problemas	3.620.528	6.761.235
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	1.512.098	39.661
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	5.244
Sin garantías ni contragarantías preferidas	2.108.430	6.716.330
Con alto riesgo de insolvencia	6.605.404	3.281.968
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	59.297	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	4.895
Sin garantías ni contragarantías preferidas	6.546.107	3.277.073
Irrecuperable	87.392	66.085
Sin garantías ni contragarantías preferidas	87.392	66.085
Total cartera comercial	497.096.247	325.940.526

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025 y 2024
 En miles de pesos y moneda homogénea

Cartera consumo y vivienda	31/12/2025	31/12/2024
Cumplimiento normal	592.218.596	493.925.326
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	223.233.211	164.208.173
Sin garantías ni contragarantías preferidas	368.985.385	329.717.153
Riesgo bajo	43.765.214	8.234.799
Riesgo bajo	43.399.943	8.213.103
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	4.473.776	2.227.723
Sin garantías ni contragarantías preferidas	38.926.167	5.985.380
Tratamiento especial	365.271	21.696
Sin garantías ni contragarantías preferidas	365.271	21.696
Riesgo medio	38.452.506	4.976.070
Con garantías y contragarantías "B"	1.838.009	1.746.440
Sin garantías ni contragarantías preferidas	36.614.497	3.229.630
Riesgo alto	34.939.585	3.842.881
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	2.155.598	1.360.189
Sin garantías ni contragarantías preferidas	32.783.987	2.482.692
Irrecuperable	2.844.351	2.541.427
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.702.345	1.320.602
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.142.006	1.220.825
Total cartera consumo y vivienda	712.220.252	513.520.503
Total general (1)	1.209.316.499	839.461.029

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

	31/12/2025	31/12/2024
Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)	1.133.534.283	814.174.674
Partidas computables fuera de balance	15.931.932	15.842.568
más provisiones (Anexo R)	83.264.609	19.458.562
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	5.435.078	6.223.058
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(28.849.403)	(16.237.833)
TOTAL	1.209.316.499	839.461.029

Firmado a los efectos de su
 identificación con nuestro informe
 de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Financiaciones			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Saldo de deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	193.853.718	16,03%	174.736.104	20,82%
50 siguientes mayores clientes	206.057.932	17,04%	121.539.815	14,48%
100 siguientes mayores clientes	65.047.459	5,38%	34.528.289	4,11%
Resto de clientes	744.357.390	61,55%	508.656.821	60,59%
TOTAL (1)	1.209.316.499	100,00%	839.461.029	100,00%

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

	31/12/2025	31/12/2024
Préstamos y otras financiaciones (Nota 9)	1.133.534.283	814.174.674
Partidas computables fuera de balance	15.931.932	15.842.568
más provisiones (Anexo R)	83.264.609	19.458.562
más ajustes NIIF no computables para el Estado de Situación de Deudores	5.435.078	6.223.058
menos conceptos no computables para el Estado de Situación de Deudores	(28.849.403)	(16.237.833)
TOTAL	1.209.316.499	839.461.029

 Firmado a los efectos de su
 identificación con nuestro informe
 de fecha 25 de febrero de 2026

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

Al 31 de diciembre de 2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Cartera vencida	Plazos que restan para su vencimiento						Total
		1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	Más de 24 meses	
Sector Público no financiero	1.855	1.113.301	-	-	-	-	-	1.115.156
Sector Financiero	-	18.098.784	13.282.688	13.930.084	9.665.581	5.075.385	-	60.052.522
Sector Privado no financiero y residentes en el exterior	113.169.690	358.836.098	117.900.972	112.062.817	117.130.878	86.028.614	310.250.285	1.215.379.354
TOTAL	113.171.545	378.048.183	131.183.660	125.992.901	126.796.459	91.103.999	310.250.285	1.276.547.032

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 25 de febrero de 2026

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 E – DETALLE DE PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Denominación	Acciones				Importe al 31/12/2025	Importe al 31/12/2024	Información sobre el emisor				
	Clase	Valor nominal unitario	Votos por acción	Cantidad			Actividad principal	Datos del último Estado Financiero			
								Fecha cierre ejercicio	Capital	Patrimonio neto	Resultado del ejercicio
Participaciones en entidades financieras – Controladas											
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	Ordinarias	1	1	54.687.500	21.470.623	21.136.949	Bancaria	31/12/2025	87.813	34.474.346	802.210
Participaciones en otras sociedades – Controladas											
BHN Sociedad de Inversión S.A.	Ordinarias	1	1	90.000.000	71.003.462	56.642.068	Inversión	31/12/2025	90.000	71.003.604	13.564.707
Asociadas y negocios conjuntos											
Fideicomiso Edificio del Plata	N/A	-	-	-	91.683.236	81.479.196	Construcción	31/12/2024	74.359.947	74.359.947	(328.646.886)
TOTAL					184.157.321	159.258.213					

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 F – MOVIMIENTO DE PROPIEDAD Y EQUIPO
Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas	Trasposos	Deterioro – Reversiones	Depreciación				Valor residual al cierre del ejercicio
							Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
- Inmuebles	117.872.258	50	-	(1.005.160)	-	1.895.783	(18.026.443)	141.126	(2.327.994)	(20.213.311)	98.549.570
- Mobiliario e Instalaciones	25.817.811	10	679.949	-	1.511	-	(23.342.659)	-	(791.419)	(24.134.078)	2.365.193
- Máquinas y equipos	125.421.791	(a)	3.237.457	(1.327.621)	(1.511)	-	(121.226.142)	1.308.512	(2.618.005)	(122.535.635)	4.794.481
- Vehículos	60.237	5	48.031	-	-	-	(60.237)	-	(5.057)	(65.294)	42.974
- Diversos	2.938.111	5	4.382	-	-	-	(2.794.262)	-	(42.950)	(2.837.212)	105.281
- Derecho de uso de inmuebles arrendados	19.739.840	(b)	1.636.031	(16.258.118)	-	-	(17.109.251)	15.688.167	(1.423.584)	(2.844.668)	2.273.085
Total propiedad y equipo	291.850.048		5.605.850	(18.590.899)	-	1.895.783	(182.558.994)	17.137.805	(7.209.009)	(172.630.198)	108.130.584

- (a) La vida útil de las máquinas es de 5 años y la vida útil de los equipos es de 3 años.
(b) La vida útil corresponde al plazo de cada contrato de arrendamiento.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 F – MOVIMIENTO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN
Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio (b)	Pérdida / Ganancia neta por medición a VR (a)	Altas	Bajas	Valor residual al cierre del ejercicio (b)
Medición a Valor Razonable					
- Inmuebles alquilados	16.802.236	102.963	-	-	16.905.199
Total propiedades de inversión	16.802.236	102.963	-	-	16.905.199

(a) Nota 24

(b) Nota 12.3

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 G – MOVIMIENTO DE ACTIVOS INTANGIBLES
Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
En miles de pesos y moneda homogénea

Concepto	Valor de origen al inicio del ejercicio	Vida útil total en años	Altas	Bajas	Deterioro		Amortización				Valor residual al cierre del ejercicio
					Pérdidas	Reversiones	Acumulada	Baja	Del ejercicio	Al cierre	
Medición al costo											
Otros activos intangibles	56.266.547	5	675.622	-	-	-	(49.052.565)	-	(22.116)	(49.074.681)	7.867.488
Total activos intangibles	56.266.547		675.622	-	-	-	(49.052.565)	-	(22.116)	(49.074.681)	7.867.488

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Número de clientes	Depósitos			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Saldo de colocación	% sobre cartera total	Saldo de colocación	% sobre cartera total
10 mayores clientes	901.911.281	42,51%	1.103.414.001	50,91%
50 siguientes mayores clientes	425.879.112	20,07%	484.694.947	22,36%
100 siguientes mayores clientes	102.881.892	4,85%	68.671.723	3,17%
Resto de clientes	691.046.165	32,57%	510.459.652	23,56%
TOTAL	2.121.718.450	100,00%	2.167.240.323	100,00%

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de
febrero de 2026

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 31 de diciembre de 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	
Depósitos							
Sector público no financiero	154.042.336	20.146.838	93.954.087	61.373.098	-	19	329.516.378
Sector financiero	77.023	-	-	-	-	-	77.023
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.378.050.359	417.350.637	6.551.274	5.057.728	3.809.313	2.299.212	1.813.118.523
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	7.933.507	-	-	-	-	-	7.933.507
Operaciones de pase y cauciones							
Otras entidades financieras	55.525.300	-	-	-	-	-	55.525.300
Otros pasivos financieros	132.511.105	13.463	82.902	586.513	274.703	1.293.943	134.762.629
Financiaciones recibidas del B.C.R.A. y otras instituciones financieras	21.602	-	-	-	-	-	21.602
Obligaciones negociables emitidas	-	55.446.771	-	143.146.258	-	-	198.593.029
TOTAL	1.728.161.232	492.957.709	100.588.263	210.163.597	4.084.016	3.593.174	2.539.547.991

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 25 de febrero de 2026

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 31 de diciembre de 2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 31/12/2025
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Otras (1)	12.832.342	3.645.473	(1.941.308)	(6.214.574)	(3.077.524)	5.244.409
TOTAL PROVISIONES	12.832.342	3.645.473	(1.941.308)	(6.214.574)	(3.077.524)	5.244.409

(1) El monto de Otras se compone por:

Conceptos	SalDOS al comienzo del ejercicio	Aumentos	Disminuciones		Resultado monetario	Saldo al 31/12/2025
			Desafectaciones	Aplicaciones		
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de tarjetas de crédito (2)	2.110.946	2.084.138	(397.405)	-	(506.259)	3.291.420
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre saldos no utilizados de acuerdos en cuenta corriente (2)	85.035	210.254	(41.107)	-	(20.394)	233.788
Provisiones por aplicación de NIIF 9 sobre garantías otorgadas (2)	3.677	16.695	(2.796)	-	(882)	16.694
Provisiones para juicios y otros reclamos	5.422.204	1.334.386	-	(3.790.793)	(1.300.383)	1.665.414
Provisiones para impuestos	5.210.480	-	(1.500.000)	(2.423.781)	(1.249.606)	37.093
TOTAL	12.832.342	3.645.473	(1.941.308)	(6.214.574)	(3.077.524)	5.244.409

(2) Anexo R

 Firmado a los efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 25 de
 febrero de 2026

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 K – COMPOSICION DEL CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2025

En miles de pesos y moneda homogénea

Acciones				Capital social					
Clase	Cantidad	Valor nominal por acción	Votos por acción	Emitido		Pendiente de emisión o distribución	Asignado	Integrado	No integrado
				En circulación	En cartera				
Ordinarias escriturales	1.500.000.000	1	(1)	1.480.767	19.233	-	-	1.500.000	-
Total				1.480.767	19.233	-	-	1.500.000	-

(1) De acuerdo a la siguiente composición:

Clase	Cantidad	Nº de votos que otorga cada una
A	664.260.465	1
C	75.000.000	1
D	760.739.535	3
	1.500.000.000	

 Firmado a los efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 25 de
 febrero de 2026

KPMG
Reg. de Asoc. Prof. CPCECABA Tº
2 Fº 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 Tº 383 Fº 244

Marcelo Fuxman

Por Comisión Fiscalizadora

ANEXO L – SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Conceptos	Casa matriz y sucursales en el país	Total al 31/12/2025	Al 31/12/2025		Total al 31/12/2024
			Dólar	Euro	
ACTIVO					
Efectivo y Depósitos en Bancos	192.267.467	192.267.467	192.151.632	115.835	138.639.954
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	129.066.631	129.066.631	129.066.631	-	110.299.239
Otros activos financieros	310.064	310.064	310.064	-	2.722.828
Préstamos y otras financiaciones				-	
Sector Público no Financiero	64	64	64	-	-
Otras entidades financieras	-	-	-	-	4.076.563
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	220.909.386	220.909.386	220.909.386	-	106.277.927
Otros títulos de deuda	18.698.115	18.698.115	18.698.115	-	-
Activos financieros entregados en garantía	25.817.689	25.817.689	25.817.689	-	9.345.219
Inversiones en Instrumentos de Patrimonio	2.375.925	2.375.925	2.375.925	-	2.836.282
TOTAL ACTIVO	589.445.341	589.445.341	589.329.506	115.835	374.198.012
PASIVO					
Depósitos					
Sector Público no Financiero	157.945.021	157.945.021	157.945.021	-	79.639.696
Sector Financiero	878	878	878	-	1.151
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	353.694.618	353.694.618	353.694.618	-	234.628.018
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados (Nota 13)	7.933.507	7.933.507	7.933.507	-	13.531.611
Otros pasivos financieros	2.944.380	2.944.380	2.883.718	60.662	3.547.904
Obligaciones negociables emitidas (Nota 17)	96.376.530	96.376.530	96.376.530	-	21.512.904
Provisiones	8.406	8.406	8.406	-	3.677
Otros pasivos no financieros	4.444.158	4.444.158	4.444.158	-	1.476.624
TOTAL PASIVO	623.347.498	623.347.498	623.286.836	60.662	354.341.585

 Firmado a los efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 25 de
 febrero de 2026

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 N – ASISTENCIA A VINCULADOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

En miles de pesos y moneda homogénea

Situación - conceptos	Normal	Con seguimiento especial / Riesgo bajo	Con problemas / Riesgo medio		Con alto riesgo de insolvencia / Riesgo alto		Irrecuperable	Irrecuperable por disp. técnica	Total	
			No vencida	Vencida	No vencida	Vencida			31/12/2025	31/12/2024
1. Préstamos y otras financiaciones	3.609.131	-	-	-	-	-	-	-	3.609.131	10.628.037
-Adelantos	6.502	-	-	-	-	-	-	-	6.502	3.457
Sin garantías ni contragarantías preferidas	6.502	-	-	-	-	-	-	-	6.502	3.457
-Documentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	877.221
Sin garantías ni contragarantías preferidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	877.221
-Hipotecarios y prendarios	1.444.230	-	-	-	-	-	-	-	1.444.230	1.887.710
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.432.880	-	-	-	-	-	-	-	1.432.880	996.945
Sin garantías ni contragarantías preferidas	11.350	-	-	-	-	-	-	-	11.350	890.765
-Personales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.481
Sin garantías ni contragarantías preferidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.481
-Tarjetas	404.251	-	-	-	-	-	-	-	404.251	571.211
Sin garantías ni contragarantías preferidas	404.251	-	-	-	-	-	-	-	404.251	571.211
-Otros	1.754.148	-	-	-	-	-	-	-	1.754.148	7.286.957
Con garantías y contragarantías preferidas "A"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.325
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.016.468
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.754.148	-	-	-	-	-	-	-	1.754.148	6.269.164
TOTAL	3.609.131	-	-	-	-	-	-	-	3.609.131	10.628.037
PREVISIONES	36.246	-	-	-	-	-	-	-	36.246	36.997

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 25 de
febrero de 2026

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 O – INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2025

En miles de pesos y moneda homogénea

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	28.206.049
Operaciones de pase	Intermediación - cuenta propia	Otros	Con entrega del subyacente	OCT- Residentes en el país - Sector financiero	1	1	3	62.348.643

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Conceptos	Costo amortizado	VR con cambio s en ORI	VR con cambios en resultados		Jerarquía de valor razonable		
			Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
ACTIVOS FINANCIEROS							
Efectivo y depósitos en Bancos	438.120.206	-	-	-	-	-	-
Efectivo	39.801.507	-	-	-	-	-	-
Entidades Financieras y corresponsales	398.318.699	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	513.461.121	451.235.363	62.225.758	-
Instrumentos derivados	-	-	-	356.402	356.402	-	-
Operaciones de pase y cauciones	21.505.661	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades Financieras	21.505.661	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	22.267.350	-	-	417.082	417.082	-	-
Préstamos y otras financiaciones	1.133.534.283	-	-	-	-	-	-
Sector Público no financiero	1.115.156	-	-	-	-	-	-
Otras entidades financieras	56.142.410	-	-	-	-	-	-
Sector privado no Financiero y Residentes en el exterior	1.076.276.717	-	-	-	-	-	-
Adelantos	55.036.211	-	-	-	-	-	-
Documentos	8.840.631	-	-	-	-	-	-
Hipotecarios	240.299.866	-	-	-	-	-	-
Prendarios	3.014.322	-	-	-	-	-	-
Personales	127.083.164	-	-	-	-	-	-
Tarjetas de Crédito	334.410.534	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos	3.279.325	-	-	-	-	-	-
Financieros							
Otros	304.312.664	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	558.321.556	-	-	-	-	-	-
Activos financieros entregados en garantía	112.287.227	-	-	21.481.541	21.481.541	-	-
Inversiones en instrumentos de Patrimonio	-	-	-	6.762.399	6.450.479	311.920	-
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	2.286.036.283	-	-	542.478.545	479.940.867	62.537.678	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Conceptos	Costo amortizado	VR con cambios en ORI	VR con cambios en resultados		Jerarquía de valor razonable		
			Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
PASIVOS FINANCIEROS							
Depósitos	2.121.718.450	-	-	-	-	-	-
Sector público no financiero	322.317.805	-	-	-	-	-	-
Sector financiero	77.023	-	-	-	-	-	-
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.799.323.622	-	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes	628.056.307	-	-	-	-	-	-
Caja de ahorros	341.178.218	-	-	-	-	-	-
Plazo fijo e inversiones a plazo	825.733.325	-	-	-	-	-	-
Otros	4.355.772	-	-	-	-	-	-
Pasivos a valor razonable con cambios en resultados	-	-	-	7.933.507	7.933.507	-	-
Operaciones de pase y cauciones	55.525.300	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades financieras	55.525.300	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	134.762.629	-	-	-	-	-	-
Financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	21.602	-	-	-	-	-	-
Obligaciones negociables emitidas	181.252.131	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	2.493.280.112	-	-	7.933.507	7.933.507	-	-

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

Conceptos	31/12/2025		
	Ingreso/(Egreso) Financiero Neto		ORI
	Designados inicialmente o de acuerdo con el 6.7.1. de la NIIF 9	Medición obligatoria	
Por medición de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			
Resultado de títulos públicos	-	234.631.668	-
Resultado de títulos privados	-	22.460.061	-
Resultado de Instrumentos financieros derivados			
Permutas de tasa	-	(44.013)	-
Opciones	-	-	-
Por inversiones en Instrumentos de Patrimonio	-	(1.716.984)	-
TOTAL	-	255.330.732	-

		31/12/2025
Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado		Ingreso/(Egreso) Financiero
Ingresos por intereses		
por efectivo y depósitos en bancos		87.545
por títulos públicos		309.130.472
por préstamos y otras financiaciones		
Al Sector Financiero		18.947.525
Adelantos		20.240.926
Documentos		4.433.270
Hipotecarios		17.036.753
Prendarios		1.167.918
Personales		87.224.178
Tarjetas de Crédito		97.816.847
Arrendamientos Financieros		1.232.268
Otros		113.705.699
por operaciones de pase y cauciones		
Banco Central de la República Argentina		6.957.320
Otras Entidades Financieras		633.567
TOTAL		678.614.288

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

	31/12/2025
Intereses y ajustes por aplicación de tasa de interés efectiva de activos financieros medidos a costo amortizado	Ingreso/(Egreso) Financiero
Egresos por intereses	
por Depósitos	
Cuentas corrientes	(218.378.158)
Cajas de ahorro	(464.810)
Plazo fijo e inversiones a plazo	(309.191.459)
por financiaciones recibidas del BCRA y otras instituciones financieras	(9.216.875)
por operaciones de pase y cauciones	
Cauciones bursátiles	(4.096.562)
Banco Central de la República Argentina	(7.970.853)
Otras Entidades financieras	(17.031.023)
por otros pasivos financieros	(1.490.678)
por obligaciones negociables emitidas	(42.059.467)
TOTAL	(609.899.885)
Ingresos por comisiones	
Comisiones vinculadas con obligaciones	33.296.787
Comisiones vinculadas con créditos	216.000
Comisiones vinculadas con compromisos de préstamos y garantías financieras	109.632
Comisiones vinculadas con valores mobiliarios	3.357.891
Comisiones por tarjetas	35.393.775
Comisiones por seguros	7.076.912
Comisiones por gestión de cobranzas	1.457.787
TOTAL	80.908.784
Egresos por comisiones	
Comisiones relacionadas con préstamos	(275.515)
Comisiones por colocación de títulos	(3.339.468)
Otros	(1.029.545)
TOTAL	(4.644.528)

Firmado a los efectos de su
identificación con nuestro informe
de fecha 25 de febrero de 2026

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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 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 31/12/2025
			IF con incremento significativo del riesgo crediticio	IF con deterioro crediticio		
Otros activos financieros (Nota 11.1)	833.936	70.458	-	-	(199.999)	704.395
Otras entidades financieras (Nota 9)	5.504	265.339	-	-	(1.320)	269.523
Sector privado no financiero y residentes en el Exterior (Nota 9)	19.453.058	9.019.930	15.586.771	43.600.668	(4.665.341)	82.995.086
Adelantos	709.408	429.708	252.250	374.207	(170.134)	1.595.439
Documentos	100.672	(28.038)	40.309	103.744	(24.144)	192.543
Hipotecarios	4.881.776	295.694	604.500	1.556.578	(1.170.775)	6.167.773
Prendarios	7.573	400	-	-	(1.816)	6.157
Personales	2.957.257	3.944.143	5.104.107	21.717.740	(709.226)	33.014.021
Tarjetas de Crédito	4.967.902	3.849.986	7.802.959	18.315.540	(1.191.430)	33.744.957
Arrendamientos Financieros	-	12.424	501	4.726	-	17.651
Call a Empresas	2.936.233	759.755	1.452.173	839.453	(704.184)	5.283.430
Prestaciones para exportaciones	25.168	40.798	11.449	-	(6.036)	71.379
Otros	2.867.069	(284.940)	318.523	688.680	(687.596)	2.901.736
Compromisos eventuales (Anexo J)	2.199.658	1.957.316	(80.989)	(6.548)	(527.535)	3.541.902
TOTAL DE PREVISIONES	22.492.156	11.313.043	15.505.782	43.594.120	(5.394.195)	87.510.906

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 25 de febrero de 2026

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

PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES
Correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
En miles de pesos y moneda homogénea

CONCEPTO	31/12/2025
RESULTADOS NO ASIGNADOS	25.373.916
A reserva legal (20% s/ 25.373.916)	(5.074.783)
A DISPOSICIÓN DE LA ASSEMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS	20.299.133

Lorena C. Morchón
Gerente de Contaduría General

Manuel J.L. Herrera Grazioli
Gerente General

Eduardo S. Elsztain
Presidente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Banco Hipotecario S.A. (en adelante “la Entidad”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen las políticas contables significativas y los anexos.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”).

Fundamento de la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A 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 de auditoría emitidas por el BCRA aplicables a la auditoría de estados financieros (“Normas mínimas sobre Auditorías Externas”). Nuestras responsabilidades de conformidad con dichas normas se describen en el apartado “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados” de este informe.

Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética del CPCECABA junto con los requerimientos que son aplicables a las auditorías de estados financieros en Argentina. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

Énfasis sobre el marco de información contable aplicado

Llamamos la atención sobre las revelaciones incluidas en la nota 3.1 a los estados financieros, que describen 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. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría (“Otra información”)

El Directorio y la Gerencia de la Entidad son responsables de la otra información, que comprende la Memoria del Directorio, pero que no incluye los estados financieros separados y nuestro informe de auditoría.



Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ningún tipo de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información para considerar si existe una incongruencia significativa entre esa información y los estados financieros separados o el conocimiento obtenido durante nuestra auditoría, o si, por algún otro motivo, la otra información parece contener incorrecciones significativas. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en esta otra información en lo que es materia de nuestra competencia, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

Responsabilidades del Directorio, del Comité de Auditoría y la Gerencia en relación con los estados financieros separados

El Directorio y la Gerencia son responsables de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con el marco de información contable establecido por el BCRA que, tal como se describe en la nota 3.1 a los estados financieros adjuntos, se basa en las Normas de Contabilidad NIIF, aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la FACPCE, con la excepción descrita en la citada nota. Asimismo, el Directorio y la Gerencia son responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio y la Gerencia son responsables de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio y la Gerencia tuvieran intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de emisión de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrecciones significativas, debidas a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la referida Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE y con las “Normas mínimas sobre Auditorías Externas” emitidas por BCRA siempre detecte una incorrección significativa cuando ella exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con la referida Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE y con las “Normas mínimas sobre Auditorías Externas” emitidas por BCRA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones significativas en los estados financieros separados debidas a errores o fraude, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que respondan a dichos riesgos, y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisión intencional, declaración falsa o elusión del control interno.

- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con la finalidad de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por el Directorio y la Gerencia.
- Concluimos sobre la aplicación apropiada, por parte del Directorio y la Gerencia, de los criterios contables basados en el principio de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas sustanciales sobre la capacidad de la Entidad de continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros separados en su conjunto, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.
- Nos comunicamos con el Directorio y la Gerencia de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.
- Proporcionamos al Comité de Auditoría una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o en su caso, las salvaguardas aplicadas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a. los estados financieros separados adjuntos se encuentran asentados en el libro de Inventario y Balances, y surgen de los registros contables de la Entidad llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes;
- b. al 31 de diciembre de 2025 según surge de la Nota 31.4 a los estados financieros separados 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. en cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025:
 1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 99,7%.



2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 89,2%.
 3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 88,9%, y
- d. al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino que surge de los registros contables ascendía a \$ 2.551.350.274, no existiendo deudas exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2026

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 la Comisión Fiscalizadora

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 y la Memoria del Directorio

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados financieros separados adjuntos de BANCO HIPOTECARIO S.A.. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como la información contenida en las notas explicativas incluyendo un resumen de las políticas contables significativas y los anexos que se presentan como información complementaria. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente a dicho ejercicio.

En nuestra opinión, los estos financieros separados adjuntos mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, así como los resultados, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable establecido por el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) Asimismo, en nuestra opinión, la Memoria del Directorio cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad del Directorio.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para la Comisión Fiscalizadora, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los estados financieros y la Memoria del Directorio” del presente informe.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los estados financieros citados en el primer párrafo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por KPMG, quienes emitieron su informe de fecha 25 de febrero de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes.

Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales, quienes manifiestan haber llevado a cabo su examen sobre los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en 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 ética, así como que planifiquen y ejecuten la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones significativas.

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

Asimismo, con relación a la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las Resoluciones Técnicas N° 15 y N° 37 de la FACPCE.

Énfasis sobre ciertas cuestiones reveladas en los estados financieros

Llamamos la atención sobre el contenido de las revelaciones incluidas en la nota 3.1 a los estados financieros, que describen 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

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Énfasis sobre ciertas cuestiones reveladas en los estados financieros (Continuación)

los aspectos descritos en dicha nota. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la Dirección y la Gerencia en relación con los estados financieros

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con el marco de la información contable establecido por el BCRA que, tal como se describe en la nota 3.1 a los estados financieros adjuntos, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) y adoptadas por la FACPCE, con la excepción descrita en la citada nota. Asimismo, el Directorio y la Gerencia son responsables del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Directorio y la Gerencia son responsables de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio y la Gerencia tuvieran intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la Memoria el Directorio y la Gerencia son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la Memoria del Directorio

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la Memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros y el contenido de la Memoria en aquellos temas de incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros, empleando normas de auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, aplicamos

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la Memoria del Directorio (Continuación)

nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como Comisión Fiscalizadora. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio y la Gerencia de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, debemos enfatizar en nuestro informe como Comisión Fiscalizadora sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o en la Memoria, o, si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la Memoria del Directorio (Continuación)

- f) Nos comunicamos con el Directorio y la Gerencia de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de los procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como Comisión Fiscalizadora.

También proporcionamos al Directorio y la Gerencia una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros separados de BANCO HIPOTECARIO S.A. adjuntos, se encuentra asentados en el libro Inventario y Balances, al 31 de diciembre de 2025 cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros separados de BANCO HIPOTECARIO S.A., surgen de registraciones en el Sistema contable llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de BANCO HIPOTECARIO S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 2.551.350.274., no siendo exigible a dicha fecha;
- d) al 31 de diciembre de 2025 según surge de la Nota 31.4 a los estados financieros separados 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;

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios (Continuación)

- e) hemos constatado la constitución de las garantías de los directores en gestión de BANCO HIPOTECARIO S.A. a la fecha de presentación de los estados contables al 31 de diciembre de 2024, previstas en la legislación vigente;
- f) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de febrero de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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 31 de diciembre 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 ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Actividades correspondientes al ejercicio del 2025

- El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora del año fue de \$25.183,1 millones, comparado con \$106.024,3 millones del año anterior. El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora del cuarto trimestre fue de \$20.521,5 millones, comparado con (\$19.734,9) millones del trimestre anterior y \$40.072,7 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- El ROE promedio fue de 4,2% para el ejercicio 2025, y de 17,2% para el ejercicio 2024. El ROA promedio para dichos ejercicios fue de 0,7% y 2,6% respectivamente.
- El ingreso operativo neto del ejercicio fue de \$472.258,5 millones, comparado con \$1.038.290,4 millones del 2024, lo que representa una disminución del 54,5%. El ingreso operativo neto del cuarto trimestre fue de \$157.622,2 millones, comparado con \$91.192,9 millones del trimestre anterior y \$276.678,8 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- El resultado operativo del ejercicio fue de \$93.691,2 millones, comparado con \$512.230,3 millones del 2024. El resultado operativo del cuarto trimestre fue de \$54.292,8 millones, comparado con (\$8.228,8) millones del trimestre anterior y \$115.887,9 millones de igual trimestre del ejercicio anterior.
- Los préstamos al sector privado no financiero y residentes en el exterior cayeron un 10,5% con respecto al trimestre anterior y aumentó un 40,0% con respecto a igual trimestre del ejercicio anterior.
- Los depósitos disminuyeron un 12,0% respecto al trimestre anterior y un 0,6% con respecto a igual trimestre del 2024. La deuda por obligaciones negociables aumentó un 92,9% en comparación a igual trimestre del ejercicio anterior y aumentaron un 14,3% con respecto al último trimestre.
- Los préstamos en situación irregular alcanzaron 6,5% en 2025, frente al 2,6% registrado en 2024, mientras que el ratio de cobertura se ubicó en 102,2% en 2025, comparado con 100,6% en el año anterior.
- El ratio de capital total sobre activos ponderados por riesgo al 31 de diciembre de 2025 fue de 24,7%, comparado con 22,9% del trimestre anterior y 25,0% del mismo trimestre del año anterior.
- La inflación acumulada del 2025 fue de 31,55%.
- El 23 de febrero de 2026 se emitió la ON Clase XIII por un monto de \$ 25.388.592.852 y la Clase XIV por un monto de US\$ 28.717.734 con vencimiento el 23 de febrero de 2027.
- Los dividendos del ejercicio 2024, autorizados por el BCRA el 17 de junio de 2025, totalizan \$62.000 millones, cifra ajustable por inflación. Al cierre del ejercicio 2025 se habían pagado siete de las diez cuotas mensuales previstas, por \$51.933 millones.

2. Estructura patrimonial comparativa

Estado de Situación Patrimonial	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Activo	3.737.671.380	3.788.009.358	4.341.870.547	3.593.410.969	6.093.549.071
Pasivo	3.141.244.839	3.130.883.739	3.723.316.736	3.140.888.163	5.696.997.817
Patrimonio Neto	596.426.541	657.125.619	618.553.811	452.522.806	396.551.254
Total de Pasivo más Patrimonio Neto	3.737.671.380	3.788.009.358	4.341.870.547	3.593.410.969	6.093.549.071
Patrimonio Neto atribuible a la participación controladora	575.906.756	632.283.892	602.128.234	440.088.500	386.074.601
Patrimonio Neto atribuible a participaciones no controladoras	20.519.785	24.841.727	16.425.577	12.434.306	10.476.653

3. Estructura de resultados comparativa

Estado de Resultados	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Resultado neto por intereses	(7.253.438)	55.742.158	(139.947.813)	(123.347.882)	2.414.970
Resultado neto por comisiones	67.734.222	60.816.106	79.056.233	89.455.143	107.566.316
Subtotal (Resultado neto por intereses más Resultado neto por comisiones)	60.480.784	116.558.264	(60.891.580)	(33.892.739)	109.981.286
Resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	383.199.612	860.469.620	1.081.062.499	673.864.295	261.750.971
Resultado por baja de activos medidos a costo amortizado	(35.091)	-	(22.963.469)	79.632	30.844
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	(17.247.357)	(19.921.144)	(55.936.414)	1.757.453	(12.789.725)
Otros ingresos operativos	132.983.981	101.330.393	152.504.145	146.501.939	160.453.455
Cargo por incobrabilidad	(87.123.434)	(20.146.783)	(14.713.940)	(16.127.389)	(46.365.502)
Ingreso operativo neto	472.258.495	1.038.290.350	1.079.061.241	772.183.191	473.061.329
Beneficios al personal	(149.620.347)	(229.455.611)	(212.145.902)	(198.865.027)	(186.536.273)
Gastos de administración	(77.267.119)	(84.488.747)	(94.805.794)	(91.720.328)	(95.272.062)
Depreciaciones y desvalorizaciones de bienes	(10.148.700)	(12.547.276)	(13.495.374)	(15.783.364)	(18.782.952)
Otros gastos operativos	(141.531.168)	(199.568.381)	(200.007.283)	(250.535.404)	(208.037.268)
Resultado operativo	93.691.161	512.230.335	558.606.888	215.279.068	(35.567.226)
Resultado por asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	-
Resultado por la posición monetaria neta	(110.581.800)	(321.370.856)	(366.774.857)	(95.380.579)	(40.077.630)
Resultados antes de impuesto de las actividades que continúan	(16.890.639)	190.859.479	191.832.031	119.898.489	(75.644.856)
Impuesto a las ganancias de las actividades de continúan	41.745.708	(76.600.366)	(26.682.893)	(67.099.782)	1.659.939
Resultado neto de las actividades que continúan	24.855.069	114.259.113	165.149.138	52.798.707	(73.984.917)
Resultado de operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias de las operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
Resultado neto del ejercicio	24.855.069	114.259.113	165.149.138	52.798.707	(73.984.917)

4. Estructura del flujo de efectivo comparativa

Estructura del Flujo de Efectivo	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	166.481.867	246.368.931	196.146.723	266.519.870	147.612.407
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(6.193.581)	(5.703.465)	(8.074.496)	(4.742.422)	(4.718.554)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(3.053.603)	(33.543.501)	(49.740.681)	(204.503.895)	(131.505.949)
Efectos de las variaciones del tipo de cambio	39.031.322	29.823.016	65.335.671	28.237.100	22.407.919
Efecto del resultado por la posición monetaria de efectivo	(87.993.627)	(153.047.671)	(167.735.470)	(153.154.506)	(71.142.638)
Aumento neto / (Disminución neta) del efectivo y equivalentes	108.272.378	83.897.310	35.931.747	(67.643.853)	(37.346.815)

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

Principales líneas de préstamos	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021	
	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe
Hipotecarios	6.537	240.299.866	48.136	174.571.088	38.013	104.575.311	43.184	149.852.874	53.684	182.544.675
Personales	53.640	164.474.517	5.385	86.413.849	6.741	22.293.788	8.452	56.745.346	9.972	77.889.861
Tarjetas de crédito	313.611	334.410.534	249.916	251.087.822	293.942	142.801.477	345.044	219.724.051	380.726	367.332.018

Principales líneas de depósitos del Sector privado no financiero

Principales líneas de depósitos	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021	
	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe	Stock de operaciones	Importe
Cajas de ahorros	1.210.584	601.767.610	31.955	785.479.854	32.144	2.034.707.795	33.706	1.016.730.535	35.496	1.060.928.605
Ctas Ctes	20.317	495.578.676	1.168.188	452.792.538	1.082.719	649.098.061	951.957	573.648.339	916.539	1.671.710.469
Plazo fijo	55.616	777.651.783	73.364	661.764.743	79.648	401.759.896	85.045	878.223.232	58.145	838.328.374

6. Índices comparativos

Ratio	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Relación préstamos y otras financiaciones sobre depósitos (a)	55,73%	39,10%	12,64%	25,70%	18,12%
Relación activos líquidos sobre depósitos (b)	72,35%	97,68%	108,66%	96,49%	92,59%
Solvencia (c)	24,68%	24,99%	38,52%	23,06%	16,37%
Activos Inmovilizados (d)	3,19%	3,17%	2,79%	3,33%	2,16%

- (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) Responsabilidad Patrimonial Computable (RPC) / Activos Ponderados por Riesgo (APR)
- (d) Propiedad, planta y equipo y Activos intangibles / Activo total.

7. Perspectivas

Con respecto a las perspectivas del Banco para el ejercicio 2026, 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.
- **Optimización Continua mediante el Hub de IA :** Extender el uso de capacidades de inteligencia artificial del Hub ya existente para reforzar la atención al cliente, automatizar procesos operativos, promover una reducción sostenida en los costos del Banco 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. Elsztein

Presidente