

Banco Hipotecario S.A.

Informe Integral

Perfil

Históricamente líder en el otorgamiento de préstamos hipotecarios, Banco Hipotecario S.A. (BH) reorientó la oferta de crédito hacia la banca de consumo. A sep'18 tarjetas de crédito y préstamos personales concentran el 60.3% de los préstamos brutos al sector privado. Si bien el Estado argentino tiene la mayoría de su paquete accionario, posee sólo el 46.3% de los votos.

Factores relevantes de la calificación

Franquicia. Fundado en 1886, BH es reconocido como pionero en el otorgamiento de préstamos hipotecarios a través de su amplia red de sucursales que cubre todo el país.

Adecuada capitalización. El indicador de capital ajustado sobre riesgos ponderados es del 12.6% y el de patrimonio neto/activos del 11.5%, en línea con la media de bancos privados (11.3%). Adicionalmente, a jun'18 el banco cuenta individualmente con un exceso del 48.4% sobre el capital mínimo exigido por el BCRA a dicha fecha, lo cual se considera adecuado.

Cambio en la estrategia de fondeo. A sep'18 los depósitos representan el 36.4% de los pasivos financieros (vs 86% para la media del sistema). BH ha tenido históricamente fluido acceso al mercado de capitales a través de la emisión local e internacional de ONs, que a sep'18 representan el 48.9% de los pasivos financieros. Esto favoreció su calce de plazos, ya que 84.7% de las ONs vence a más de un año y el 61.5% a más de dos años. Sin embargo, en virtud de las condiciones actuales de mercado, el banco se focaliza hoy en la obtención de fondeo más estable y de menor costo, básicamente depósitos a la vista y a plazo de individuos.

Adecuada liquidez. A sep'18 los activos líquidos (Disponibilidades + operaciones de pase + call) sumados a las financiaciones a 90 días cubren el 81% de los pasivos financieros a ese plazo. Además, sumando los títulos soberanos con los que se pueden realizar operaciones de pase, el ratio de cobertura ascendería al 99.7% del total de obligaciones a 90 días.

Adecuada rentabilidad. A sep'18 reporta un ROA de 2.8%, inferior a la media de bancos privados (3.7%) básicamente por su estructura de fondeo con baja participación de depósitos transaccionales, pero superior a la reportada por BH a jun'17 (2.7%). Los ingresos operativos netos exhiben una mejora interanual del 68.2%, en tanto que el resultado neto aumentó 41% por mayores cargos por incobrabilidad y costos operativos. Los gastos en personal aumentaron 5.7% en términos nominales respecto de sep'17, debido al fuerte ajuste en la estructura. Se estima que el resultado podría deteriorarse en los próximos meses, en un contexto de caída de la actividad y aumento de la mora, sustentándose en la tenencia de instrumentos financieros.

Aceptable calidad de activos. A sep'18 la cartera irregular alcanza el 4.9% del total (vs 3.1% a sep'17), lo cual se considera aceptable dada la alta ponderación de la cartera de consumo (67.5%, vs 47.8% para la media del sistema a ago'18). La cobertura con provisiones es 77.8%, lo que genera un leve compromiso del patrimonio por el riesgo no cubierto, sin afectar su solvencia. Se estima que la mora podría seguir aumentando, igual que para el resto de las entidades, si se mantienen las condiciones actuales.

Sensibilidad de la calificación

Calidad de activos y liquidez. Un fuerte deterioro en la calidad de la cartera que afecte su rentabilidad así como una caída significativa en los niveles de liquidez, podrían generar presión a la baja de las calificaciones de BH.

Estructura de negocios y fondeo. Un aumento significativo y sostenido de la ponderación de captaciones a la vista que disminuya fuertemente el costo de fondeo y de depósitos a plazo de individuos, más estables, junto con el crecimiento del volumen y diversificación de negocios, sin afectar la calidad de activos podría generar una suba de las calificaciones de BH.

Calificaciones Nacionales

ON Clase 1 AA(arg)

Perspectiva

Calificación Nacional de Largo Plazo Estable

Resumen Financiero

Millones	NCP	
	30/09/2018	30/09/2017
Activos (USD)*	2.033,5	3.201,8
Activos (Pesos)	83.165,1	55.449,5
Patrimonio Neto (Pesos)	9.574,0	7.457,9
Resultado Neto (Pesos)	1.566,9	1.111,4
ROA (%)	2,8	2,7
ROE (%)	23,8	21,8
PN / Activos (%)	11,5	13,4

*Tipo de Cambio de Referencia BCRA

Criterios relacionados:

Metodología de Calificación de Entidades Financieras registrada ante la Comisión Nacional de Valores.

Analistas

Analista Principal
María Luisa Duarte
Director
5411 - 5235 - 8112
maria.duarte@fixscr.com

Analista secundario
Darío Logiodice
Director
5411 - 5235 - 8100
dario.logiodice@fixscr.com

Responsable del Sector

María Fernanda Lopez
Senior Director
5411 - 5235 - 8100
mariafernanda.lopez@fixscr.com

Perfil

BH fue constituido por el Gobierno Nacional en 1886 bajo el nombre de Banco Hipotecario Nacional. En septiembre de 1997 fue privatizado y adoptó su actual denominación. Si bien el Estado argentino tiene la mayoría del paquete accionario de la entidad, cuenta sólo con el 46.3% de los votos. Accionistas privados liderados por el grupo IRSA poseen el 30.0% del paquete accionario en tanto que el resto se distribuye entre inversores institucionales y minoristas.

Desde su fundación, el negocio principal del banco fue el otorgamiento de préstamos hipotecarios para la compra, construcción y mejora de viviendas, desarrollando su actividad tanto en el mercado minorista como mayorista. Durante el período de convertibilidad del peso argentino con el dólar estadounidense (AR\$1=USD1) el banco fondeaba sus operaciones básicamente con deuda en el mercado internacional (cerca del 90% del fondeo, vs 10% de depósitos). Luego de la crisis financiera de 2001/2002, BH decidió cambiar su estrategia y amplió su operatoria incorporando una serie de productos orientados tanto a individuos como a empresas. Asimismo, decidió modificar su estructura de fondeo, priorizando la captación de depósitos. Sin embargo luego de la salida de Argentina del default, una vez liberada las restricciones cambiarias impuestas por la anterior administración, BH decidió volver a emitir deuda en los mercados internacionales.

BH es un banco universal con presencia en todo el país a través de su red compuesta por 64 sucursales (incluida la casa matriz), 15 puntos de venta y 240 ATMs a sep'18. Ofrece préstamos de consumo, tarjetas de crédito, financiación a empresas de primera línea y a PyMEs, financiación y servicios de comercio exterior, servicios de banca transaccional minorista, asesoría en mercado de capitales, gestión de inversiones y seguros (actuando como asegurador y también como intermediario). Adicionalmente, en el marco de su estrategia de penetrar en segmentos minoristas, en 2010 adquirió el 80% del capital de Tarshop S.A., en tanto que en noviembre 2018 el Directorio del banco aprobó la compra del 20% restante del paquete accionario a IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El banco presta una amplia gama de servicios financieros ya sea directamente o a través de sus subsidiarias directas e indirectas, las que contribuyen de manera significativa a la formación del resultado neto consolidado.

BH continúa manteniendo participación en el mercado hipotecario a través de la oferta de crédito con fondos propios para la adquisición, construcción, terminación, ampliación y mejora de vivienda.

Actualmente la entidad basa su estrategia sobre los siguientes pilares: i) posicionamiento en el negocio de banca hipotecaria, en la medida en que estén dadas las condiciones, en el cual mantiene una reconocida franquicia en todo el país para el cliente promedio del sistema; ii) equilibrio entre el crecimiento de los activos y los pasivos core de la entidad, básicamente los que aseguran un fondeo estable, tales como los depósitos en caja de ahorro y a plazo de individuos; y iii) mejorar la eficiencia, con foco en la transformación de los procesos, de manera aumentar la principalidad incrementando la transaccionalidad y rentabilidad sobre los clientes del banco a través del lanzamiento de paquetes apalancando la actividad principalmente en el desarrollo de la banca móvil y canales digitales.

Desempeño Entorno Operativo

Durante los primeros meses de 2018 el sistema financiero continuó exhibiendo avances en materia de profundidad, inclusión y modernización. A marzo de 2018 el crédito al sector privado registró un crecimiento interanual real del orden del 25%, alcanzando un nivel equivalente al 14.3% del PBI. Los préstamos hipotecarios UVA explicaron parte de esa expansión, ya que, a pesar de su baja participación relativa en el total de créditos, exhibieron un incremento de cerca

del 200% real interanual. En materia de inclusión financiera, los montos involucrados en transferencias inmediatas, débitos directos y uso de tarjetas de débito y crédito registraron durante el primer trimestre de 2018 un incremento interanual real del 15.9%. FIX estima que la tendencia creciente del uso de medios de pago alternativos al efectivo se mantendrá en los próximos meses.

Sin embargo, a partir de abril, en virtud del mayor rendimiento de los bonos de los Estados Unidos, los grandes inversores institucionales reestructuraron sus carteras con mayor ponderación de los mismos, en detrimento de otros activos más riesgosos. Esto produjo una devaluación de la moneda doméstica en los países de la región, que se acentuó en Argentina debido a la creciente necesidad del gobierno nacional de acudir al mercado de capitales – nacional e internacional- a fin de financiar la brecha del gasto no cubierta con ingresos genuinos.

Frente al menor apetito de los inversores institucionales por la deuda argentina y mayor necesidad de financiamiento del gobierno en un escenario de déficit creciente de la cuenta corriente del balance de pagos por los motivos antes explicados, la demanda de moneda extranjera aumentó significativamente, generando más presión sobre el mercado de cambios. Para revertir esta situación, el Banco Central, que había reducido la tasa de política monetaria al 27.25% en enero, debió aumentarla a 30.25% a fines de abril, a 40% en mayo y a 60% en agosto para contener las expectativas de inflación, con los consecuentes efectos negativos sobre el crédito y la mora.

En este contexto, el sistema financiero demostró un nivel significativo de resistencia a cambios adversos en el contexto. Sobre la base de las sólidas regulaciones prudenciales impuestas por la Autoridad Monetaria, que permitieron a los bancos en general mantener adecuados niveles de solvencia, liquidez y provisiones, la exposición de las entidades financieras a factores de riesgo sistémico continuaría siendo moderada. El avance en el proceso de desinflación tuvo un fuerte impacto sobre la intermediación financiera a partir de mayo, ya que las tasas nominales activas reconocieron como piso el nivel del instrumento de política monetaria, lo cual produjo una desaceleración de la tasa de crecimiento del crédito al sector privado, así como un incremento de la mora, especialmente en el segmento de consumo, en un escenario de paritarias aún en proceso de renegociación o reapertura.

En el tercer trimestre de 2018 la inflación se aceleró fuertemente, alcanzando el 6.5% mensual en septiembre, debido básicamente a la depreciación del peso, que generó mayor incertidumbre e impactó sobre las expectativas de inflación, que pasaron de 24,1% a fin de julio a 33,4% a fin de agosto. En este contexto, a fin de retomar el sendero de desinflación, el Banco Central decidió abandonar el esquema de metas de inflación y reemplazarlo a partir del 1° de octubre por el compromiso de crecimiento mensual nominal cero de la base monetaria hasta junio de 2019, ajustada con la estacionalidad de diciembre y junio, complementado con la definición de zonas de intervención y no intervención cambiaria para el tipo de cambio hasta fin de 2018. Dentro de la zona de no intervención, el tipo de cambio fluctúa libremente.

A efectos de satisfacer las necesidades de financiamiento protegiéndose de las volatilidades de los mercados, el gobierno nacional obtuvo del Fondo Monetario Internacional un Acuerdo Stand-By por 36 meses por un monto aproximado de USD 57.000. Como contrapartida, asumió el compromiso de acelerar el proceso de reformas estructurales que permitan la reducción del déficit primario alcanzando el equilibrio en 2019.

Para los próximos meses, FIX espera que la demanda de crédito del sector privado continúe disminuyendo y la morosidad de la cartera mantenga su tendencia creciente. Si bien los niveles actuales siguen siendo bajos, su cobertura con provisiones podría no ser suficiente en algunas entidades, especialmente cuando el deterioro se produzca en la cartera comercial. En este sentido, en un contexto de contracción de la economía y alteraciones de la cadena de pagos, algunas empresas se han presentado en convocatoria de acreedores en tanto que otras se encuentran negociando mejores condiciones para poder honrar el pago de sus compromisos, lo cual podría tener algún impacto en las carteras de los bancos en los próximos meses.

Para mediados de 2019 se espera un gradual reacomodamiento de las variables. El crecimiento cero de la base monetaria, junto con el equilibrio fiscal primario para 2019, debería comenzar a reducir el actual nivel de incertidumbre –que se refleja en la volatilidad del tipo de cambio- y disminuir tanto las expectativas como las tasas de inflación en los próximos meses. En ese escenario, se estarían dando las condiciones para que la actividad económica pueda comenzar el camino de una recuperación sobre bases sustentables, con tasas de interés que acompañen la tendencia decreciente de la inflación y posibiliten el retorno del crédito al sector

privado a su sendero de crecimiento hacia fines de 2019. Asimismo, se estima que el sistema financiero seguirá avanzando en profundización, inclusión y modernización en 2019. En este sentido, se menciona la reciente incorporación del concepto de Agencias complementarias de servicios financieros en el marco de la expansión de entidades financieras.

Desempeño de la entidad

Adecuado desempeño histórico (%)	NIIF Sep'18	NCP Dic'17	NCP Sep'17	NCP Dic'16
Ingresos Netos por Intereses/ Activos Rentables Promedio	4.28	5.64	6.04	4.26
Gastos de Administración / Total de Ingresos	68.57	64.97	66.12	74.98
Ingresos Netos por Servicios / Gastos de Administración	36.26	76.62	81.49	76.62
Ingresos Netos por Servicios / Activos Rentables Promedio	5.27	8.56	9.76	9.33
Resultado Neto / Activos Ponderados por Riesgo	2.81	2.79	2.74	1.31
Resultado Neto / Patrimonio Neto Promedio	23.76	22.65	21.81	10.43

Fuente: Banco Hipotecario S.A.

Los resultados del banco a nivel consolidado muestran una evolución adecuada durante los primeros nueve meses de 2018, básicamente sustentados en el resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados. A sep'18 los ingresos brutos por intereses reportaron un crecimiento nominal interanual del 40.7%, equivalente a la tasa de inflación en ese período (40.5%). Sin embargo, los ingresos netos por intereses sufrieron una caída del 31.1% en términos nominales como resultado del fuerte aumento del costo de fondeo (88.1% interanual) y de los ajustes requeridos por la aplicación de las NIIF a partir de ene'18.

Los ingresos netos por servicios registraron un incremento interanual del 23.1%, como consecuencia básicamente de la mayor contribución de las actividades de seguros, que compensó la reducción derivada de los ajustes requeridos por la aplicación de las NIIF, tales como el registro de las comisiones asociadas a productos dentro del concepto de intereses. El resultado neto por títulos registró un crecimiento interanual del 279.9%, en tanto que los otros ingresos operativos se redujeron un 18.4% respecto de sep'17.

A sep'18 el resultado neto por títulos representa el 31.3% de los ingresos operativos netos (vs 10.5% a sep'17) en tanto que los ingresos netos por servicios explican el 24.9% (vs 25.8% a sep'17), los otros ingresos operativos el 24.8% (vs 28.3%) y el margen neto por intereses el 19.1% (vs 35.3%).

A sep'18 la principal fuente de ingresos del banco está constituida por los intereses por tarjetas de crédito, que representan el 25.2% de los ingresos operativos (vs 26.5% a sep'17), seguida por los intereses por otros préstamos, que explican el 20.5% (vs 24.1% a sep'17) e incluye básicamente el producido de préstamos personales, préstamos de muy corto plazo a empresas y financiación al comercio exterior. El resultado neto por títulos representa el 17.5% de los ingresos operativos (vs 7.9%) en tanto que los otros ingresos operativos contribuyen con el 19.1% (vs 18.8%), los ingresos netos por servicios explican el 13.9% (vs 19.3%) y los intereses por préstamos hipotecarios el 3.9% (vs 3.3%) de los ingresos operativos.



La calificadora estima que el banco seguirá expandiendo su actividad con el sector privado y mejorando su desempeño, con foco en la mejora en la eficiencia y la captación de fondeo estable y de menor costo, en un contexto de gradual caída de la actividad económica e incremento de la mora.

Así, los gastos de administración registraron un incremento interanual del 18.2% a sep'18, muy por debajo de la tasa de inflación (40.5% interanual, INDEC) y del aumento verificado para el promedio del sistema, tendencia que ya había iniciado en 2017. Los gastos en personal registraron un crecimiento del 11.7% respecto de sep'17, por debajo de la pauta salarial, debido a una reducción de la planta y al efecto que, en los gastos en personal de 2017, tuvo el pago de indemnizaciones, en tanto que los otros gastos administrativos se incrementaron un 23.6% como consecuencia de la política de restricción de gastos implementada por BH. Los indicadores de eficiencia del banco se mantuvieron en niveles estables: Gastos de Administración / Ingresos Totales (68.6% a sep'18 vs 66.1% a sep'17), básicamente en virtud de la estrategia de coordinar el crecimiento de los activos con el de los depósitos core. La calificadora estima que los ratios de eficiencia de BH deberían evolucionar favorablemente, sobre la base de la reducción de costos operativos y de fondeo.

A sep'18 los cargos por incobrabilidad registraron un crecimiento interanual del 135.8%, debido fundamentalmente a la reclasificación de créditos. Los cargos siguen representando un bajo, aunque creciente, porcentaje del total de las financiaciones (4% a sep'18, vs 2.4% a sep'17). Este indicador se considera razonable teniendo en cuenta el aumento de la mora en el sistema. Se espera que los cargos por incobrabilidad continúen manteniendo el mismo comportamiento, en un contexto de altas tasas de interés, pérdida del valor adquisitivo del salario y contracción del crédito. Sin embargo, se destacan los prudentes criterios de originación que actualmente posee la entidad.

Administración de riesgos

El principal riesgo de BH es el riesgo de crédito proveniente de sus financiaciones. El banco cuenta con una política de gestión Integral de riesgos que establece los lineamientos básicos que deben seguirse para asegurar una adecuada gestión de todos los riesgos significativos a los que está expuesto. El banco cuenta además con estrategias de gestión de riesgo, aprobadas por el directorio, que incluyen la definición de límites o niveles de tolerancia para cada uno de los principales riesgos a los que la entidad se encuentra expuesta. Estos límites se revisan, como mínimo, en forma anual como parte del proceso de elaboración del plan de negocios que debe elevarse para la aprobación del Directorio de la entidad.

El comité de gestión de riesgos está integrado por al menos 3 directores y participan el gerente general y los responsables máximos de la gerencia de área de riesgo y controlling y tiene por objetivo vigilar los riesgos a los que está expuesto el banco, entre ellos los riesgos de crédito, de mercado, de liquidez, de tasa de interés y operacional y asistir al directorio en la fijación de políticas y estrategias.

Riesgo crediticio.

Adecuada Calidad de Activos (%)	NIF Sep'18	NCP Dic'17	NCP Sep'17	NCP Dic'16
Crecimiento de Préstamos Brutos al Sector Privado no Financiero (Ytd*)	33.09	32.90	18.43	31.83
Préstamos Irregulares / Préstamos Brutos	4.86	3.77	3.09	2.66
Previsiones / Préstamos Brutos	3.78	3.26	2.68	2.41
Préstamos Irregulares Netos de Previsiones / Patrimonio Neto	5.31	2.40	1.84	1.12
Cargos por Incob. / Préstamos Brutos Promedio	3.98	2.92	2.43	2.05

Fuente: Banco Hipotecario S.A.

Los lineamientos generales de la política de riesgos crediticios son fijados por el Comité de Crédito. Las funciones de este comité son definir las políticas de riesgo para las diferentes líneas de créditos, establecer límites en la aprobación de las distintos tipos de financiaciones, según monto y naturaleza, aprobar refinanciaciones, esperas y ejecuciones, y definir las políticas de provisionamiento.

Los responsables de aprobación de los préstamos corporativos difieren en función de los montos y van desde el comité de riesgo hasta el directorio del banco. Para la aprobación de préstamos hipotecarios y de consumo el banco usa un credit scoring.

El banco exhibió un progresivo deterioro en su cartera en los últimos períodos (Préstamos Irregulares/ Préstamos Brutos 4.86% a sep'18 vs 3.09% a sep'17, 2.66% a dic'16 y 1.98% dic'15). A su vez si se lo compara con la media de los bancos privados nacionales (2.3%), este indicador continua siendo superior para el banco. El desvío obedece básicamente a la mayor participación relativa de la cartera de consumo sobre el total de financiaciones que posee BH.

Sin embargo, en los últimos meses se observa un leve deterioro de toda la cartera (comercial y de consumo) igual que en el resto del sistema. En este sentido, el management comenzó a tomar medidas correctivas, tales como limitar el crecimiento de los créditos a través de tarjetas de crédito, reforzar el proceso de cobranzas y dejar de originar en sectores considerados más riesgosos.

El nivel de exposición del banco a los sectores financiero y público no financiero actualmente es muy poco significativo. A sep'18 el 99% de los préstamos brutos del banco (a nivel consolidado) está compuesto por financiaci3nes al sector privado no financiero, en tanto que sólo el 8.8% se destina a colocaciones hipotecarias. El resto está conformado por préstamos a empresas y, en especial, de consumo.

A sep'18 el 38.3% del total de préstamos corresponde a financiaci3nes otorgadas mediante tarjetas de créditos, mientras que el 33.1% está conformado por otros préstamos, que incluyen básicamente préstamos a empresas para capital de trabajo, adelantos en cuenta corriente y financiaci3nes al comercio exterior. También están incluidos en este concepto los préstamos prendarios y la financiaci3n al sector financiero y al público no financiero. Los préstamos personales representan el 19.2% del total de las financiaci3nes, seguidos por los préstamos hipotecarios, que representan el 8.8% de los préstamos brutos a sep'18 y el Descuento de Documentos que alcanza el 0.7%.



Los préstamos personales representan el 19.2% del total de las financiaci3nes, seguidos por los préstamos hipotecarios, que representan el 8.8% de los préstamos brutos a sep'18 y el Descuento de Documentos que alcanza el 0.7%.

A sep'18 las provisiones representan el 77.8% de la cartera irregular (vs 86.7% a sep'17) y el 3.8% del total de las financiaci3nes. De este modo, la cobertura con provisiones genera un compromiso patrimonial del 5.3% por la porci3n de la cartera irregular no cubierta con provisiones. Sin embargo, en virtud de su adecuada base de capital, dicho compromiso no afectaría el nivel de solvencia del banco. Asimismo, eventos de incobrabilidad de empresas medianas o grandes, o bien de la cartera de consumo que, aun cuando es más atomizada, se comporta de manera homogénea en situaciones de estrés, podrían diluir rápidamente la cobertura con provisiones. Este riesgo se encuentra mitigado en parte por la adecuada base de capital con que cuenta el banco, sus buenas políticas de seguimiento de riesgos y la aceptable generaci3n de resultados que le permitiría absorber pérdidas adicionales.

La calificadora espera que la calidad de las financiaci3nes del banco se mantenga en niveles aceptables.

A sep'18 la exposici3n total al sector público de BH asciende al 11.6% del activo total a nivel consolidado, la cual se considera razonable ya que el banco cuenta con un stock de títulos soberanos de corto plazo en moneda extranjera (Letes) para hacer frente a sus vencimientos en dólares estadounidenses. El 99.6% de la exposici3n al sector público se compone de títulos públicos, mayoritariamente soberanos.

Riesgo de mercado.

La administraci3n del riesgo de mercado, de liquidez y de tasas de interés es delegada por el comité financiero del directorio en la gerencia de área de riesgos de mercado, en tanto que el monitoreo y reporte es realizado en forma conjunta entre la gerencia de presupuesto y control y la gerencia de operaciones financieras. Los perfiles de riesgo establecidos por el comité financiero están expresados en límites máximos de inversi3n por clase de activo y límites máximos de VAR para las posiciones de trading que administra la gerencia de operaciones financieras.

El banco asume riesgo de mercado por el riesgo de tasa de interés y de moneda extranjera y por la volatilidad a la que está expuesta parte de su cartera de títulos, si bien el banco disminuyó mucho la cartera expuesta a volatilidad. La política del banco consiste en calzar lo más posible sus activos y sus pasivos tanto en plazos como en monedas. Adicionalmente, BH utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir sus posiciones abiertas.

La gerencia de riesgos de mercado reporta a la gerencia de área de riesgo y, de manera indirecta, a la gerencia general y tiene la misión de identificar, medir, dar seguimiento y controlar los riesgos de mercado incurridos por el banco de acuerdo a las pautas establecidas por el directorio. Esta gerencia mantiene informada al directorio y la alta gerencia mediante la emisión de los reportes de seguimiento y control de los riesgos de precio, tasa de interés y tipo de cambio además de informes relacionados con posiciones abiertas activas y pasivas junto con su impacto en resultados, resultados abiertos y realizados de las posiciones de trading e informa el VAR de las carteras a riesgo de mercado, proyección de vencimientos de capital e intereses, discriminando por monedas, utilizando las bandas temporales propuestas por el BCRA para los reportes de liquidez.

El banco utiliza un sistema de Valor en Riesgo (VAR) con un intervalo de confianza del 99% y a diez días hábiles para medir el riesgo de mercado de su cartera de intermediación. Con respecto al riesgo de tasa de interés, la política del banco de calzar los plazos de los pasivos con los de sus activos reduce este riesgo. Si bien el plazo de sus pasivos se ha reducido en los últimos años por el crecimiento de los depósitos, el banco sigue mostrando un adecuado calce de plazos, favorecido por su adecuada liquidez. Por este motivo, la sensibilidad del balance ante variaciones de la tasa de interés es reducida.

Fondeo y liquidez

Adecuada Estructura de Fondeo y Liquidez (%)	NIIF Sep'18	NCP Dic'17	NCP Sep'17	NCP Dic'16
Préstamos / Depósitos de Clientes	238.92	208.54	204.32	206.47
Préstamos Interbancarios / Pasivos Interbancarios	60.93	90.81	105.71	89.23
Depositos de Clientes / Fondeo Total excluyendo Derivados	30.15	32.17	34.82	34.23

Fuente: Banco Hipotecario S.A.

A sep'18 el 48.9% del fondeo proviene de la colocación de obligaciones negociables no subordinadas tanto en el mercado local como internacional, en tanto que el 18.6% se obtiene a través de captaciones a plazo. Los depósitos a la vista provenientes del sector privado representan el 10.8% del fondeo de terceros (9.7% en cajas de ahorro y 1.1% en cuentas corrientes) en tanto que los provenientes del sector público explican el 5.9%. Se observa una mayor participación de las ONs en el fondeo total, situación que el banco estima modificar a través de la obtención de fuentes de financiación más estables y de menor costo. Asimismo, ha comunicado recientemente a la Comisión Nacional

de Valores su decisión de adquirir y cancelar parcialmente las ONs emitidas en el marco del Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables Simples por hasta USD 1.500 millones, lo cual contribuirá a reducir de manera significativa su participación relativa en el fondeo así como su costo.

A sep'18 los depósitos totales del banco se incrementaron un 20.7% respecto de dic'17, como consecuencia básicamente del crecimiento de los depósitos del sector público no financiero (70.1% interanual) en tanto que las captaciones del sector privado se incrementaron en 14.2%. Los depósitos del sector público representan a sep'18 un 16.3% del total.

En virtud de la participación del sector público en los depósitos del banco, se observa cierta concentración en sus principales depositantes. A sep'18 el 22.9% de las captaciones se concentra en los primeros 10. Si bien esta concentración disminuyó en los últimos años (37.8% en dic'15), aún continúa siendo elevada, aunque deriva de determinadas operatorias que BH mantiene con diferentes entidades del sector público.

Gráfico #3: Estructura de Fondeo- Sep'18



Fuente: Banco Hipotecario S.A.

El banco presenta un adecuado calce de plazos y su liquidez es buena. A sep'18 el ratio Liquidez ácida a nivel consolidado (Disponibilidades + call + Lebacs + operaciones de pase)/(Depósitos + pasivos financieros de hasta un año) es bueno (39.5%) sumando los títulos soberanos con los que se pueden realizar operaciones de pase, el ratio de cobertura ascendería al 99.7% del total de obligaciones a 90 días.

Capital

Adecuada Capitalización (%)	NIIF Sep'18	NCP Dic'17	NCP Sep'17	NCP Dic'16
Capital Ajustado / Activos Ponderados por Riesgo	12.62	12.96	12.73	12.01
Capital Tangible / Activos Tangibles	11.34	11.42	12.57	10.96
Ratio de Capital Regulatorio Total	11.50	13.10	12.70	12.60
Patrimonio Neto / Activos	11.51	12.15	13.45	11.93
Ratio de Capital Regulatorio Nivel I	10.80	12.50	12.20	11.80

Fuente: Banco Hipotecario S.A.

A sep'18 el indicador de capital ajustado sobre riesgos ponderados es del 12.6% y el de patrimonio neto/activos del 11.5%, el que se encuentra en línea con la media del sistema (11.3%). Adicionalmente, el banco cuenta a nivel individual con un exceso del 48.4% sobre el capital mínimo exigido por el BCRA a dicha fecha. La calificadora prevé que la capitalización del banco en el mediano plazo se mantenga en niveles saludables sostenida en su adecuada rentabilidad.

La Asamblea de accionistas realizada en abr'18 aprobó la distribución de dividendos por \$200 millones. El pago se efectuó durante el segundo trimestre de 2018, por lo cual el patrimonio neto del banco a sep'18 contempla dicho pago. Si bien el banco no tiene una política explícita en cuanto a la distribución de dividendos, durante los últimos años ha capitalizado la mayor parte de sus resultados para solventar su crecimiento.

Anexo I

Banco Hipotecario S.A. Estado de Resultados

Normas Contables	NIIF		NCP		NCP		NCP		NCP	
	30 sep 2018		31 dic 2017		30 sep 2017		31 dic 2016		31 dic 2015	
	9 meses ARS mill Original	Como % de Activos Rentables	Anual ARS mill Original	Como % de Activos Rentables	9 meses ARS mill Original	Como % de Activos Rentables	Anual ARS mill Original	Como % de Activos Rentables	Anual ARS mill Original	Como % de Activos Rentables
1. Intereses por Financiaciones	9.825,3	18,99	8.401,6	14,73	6.113,3	17,00	6.816,6	16,35	4.989,4	16,30
2. Otros Intereses Cobrados	891,8	1,72	123,2	0,22	92,5	0,26	136,6	0,33	79,8	0,26
3. Ingresos por Dividendos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Ingresos Brutos por Intereses	10.717,1	20,71	8.524,8	14,94	6.205,8	17,26	6.953,2	16,68	5.069,2	16,56
5. Intereses por depósitos	3.015,0	5,83	2.128,3	3,73	1.536,5	4,27	2.996,0	7,19	2.113,6	6,90
6. Otros Intereses Pagados	5.613,0	10,85	3.639,4	6,38	2.549,8	7,09	2.413,1	5,79	1.235,8	4,04
7. Total Intereses Pagados	8.628,0	16,68	5.767,8	10,11	4.086,3	11,36	5.409,0	12,98	3.349,4	10,94
8. Ingresos Netos por Intereses	2.089,1	4,04	2.757,0	4,83	2.119,5	5,89	1.544,2	3,70	1.719,8	5,62
9. Resultado Neto por operaciones de Intermediación y Derivados	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
10. Resultado Neto por Títulos Valores	n.a.	-	2.677,6	4,69	1.578,2	4,39	2.178,5	5,23	1.764,3	5,76
11. Resultado Neto por Activos valuados a FV a través del estado de resultados	3.427,9	6,63	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
12. Resultado Neto por Seguros	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
13. Ingresos Netos por Servicios	2.725,4	5,27	4.885,6	8,56	3.511,1	9,76	3.888,4	9,33	3.025,6	9,88
14. Otros Ingresos Operacionales	2.720,4	5,26	-930,1	-1,63	-692,3	-1,93	-842,9	-2,02	-326,8	-1,07
15. Ingresos Operativos (excl. intereses)	8.873,6	17,15	6.633,1	11,63	4.397,1	12,23	5.224,1	12,53	4.463,1	14,58
16. Gastos de Personal	2.670,3	5,16	3.564,4	6,25	2.524,9	7,02	2.769,2	6,64	2.313,8	7,56
17. Otros Gastos Administrativos	4.846,8	9,37	2.536,7	4,45	1.783,9	4,96	2.305,7	5,53	1.761,6	5,75
18. Total Gastos de Administración	7.517,1	14,53	6.101,1	10,69	4.308,8	11,98	5.074,9	12,18	4.075,4	13,31
19. Resultado por participaciones - Operativos	n.a.	-	19,0	0,03	15,6	0,04	35,7	0,09	13,8	0,04
20. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad	3.445,7	6,66	3.308,0	5,80	2.223,3	6,18	1.729,0	4,15	2.121,2	6,93
21. Cargos por Incobrabilidad	1.280,3	2,47	910,9	1,60	542,9	1,51	466,4	1,12	354,2	1,16
22. Cargos por Otras Previsiones	n.a.	-	248,6	0,44	147,8	0,41	164,9	0,40	172,0	0,56
23. Resultado Operativo	2.165,3	4,19	2.148,5	3,77	1.532,6	4,26	1.097,7	2,63	1.595,1	5,21
24. Resultado por participaciones - No Operativos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
25. Ingresos No Recurrentes	n.a.	-	575,2	1,01	409,4	1,14	476,9	1,14	481,2	1,57
26. Egresos No Recurrentes	n.a.	-	597,6	1,05	474,7	1,32	443,1	1,06	371,6	1,21
27. Cambios en el valor de mercado de deuda propia	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
28. Otro Resultado No Recurrente Neto	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
29. Resultado Antes de Impuestos	2.165,3	4,19	2.126,1	3,73	1.467,3	4,08	1.131,5	2,71	1.704,7	5,57
30. Impuesto a las Ganancias	598,5	1,16	532,7	0,93	355,9	0,99	516,2	1,24	618,9	2,02
31. Ganancia/Pérdida de Operaciones discontinuadas	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
32. Resultado Neto	1.566,9	3,03	1.593,4	2,79	1.111,4	3,09	615,3	1,48	1.085,8	3,55
33. Resultado por diferencias de Valuación de inversiones disponibles para la venta	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
34. Revaluación del Activo Fijo	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
35. Resultados por Diferencias de Cotización	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
36. Otros Ajustes de Resultados	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
37. Resultado Neto Ajustado por FIX SCR	1.566,9	3,03	1.593,4	2,79	1.111,4	3,09	615,3	1,48	1.085,8	3,55
38. Memo: Resultado Neto Atribuible a Intereses Minoritarios	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
39. Memo: Resultado Neto Después de Asignación Atribuible a Intereses Minoritarios	1.566,9	3,03	1.593,4	2,79	1.111,4	3,09	615,3	1,48	1.085,8	3,55
40. Memo: Dividendos relacionados al período	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
41. Memo: Dividendos de Acciones Preferidas del Período	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-

Banco Hipotecario S.A. Estado de Situación Patrimonial

Normas Contables	NIIF		NCP		NCP		NCP		NCP	
	30 sep 2018		31 dic 2017		30 sep 2017		31 dic 2016		31 dic 2015	
	9 meses ARS mill Original	Como % de Activos	Anual ARS mill Original	Como % de Activos	9 meses ARS mill Original	Como % de Activos	Anual ARS mill Original	Como % de Activos	Anual ARS mill Original	Como % de Activos
Activos										
A. Préstamos										
1. Préstamos Hipotecarios	4.318,6	5,19	3.404,9	5,22	3.316,4	5,98	2.744,7	5,27	2.631,9	6,67
2. Otros Préstamos Hipotecarios	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Préstamos de Consumo	29.718,6	35,73	22.154,1	33,94	19.621,1	35,39	17.914,8	34,38	13.301,7	33,71
4. Préstamos Comerciales	1.127,2	1,36	2.067,9	3,17	1.502,2	2,71	978,1	1,88	803,6	2,04
5. Otros Préstamos	13.233,9	15,91	8.738,3	13,39	7.964,1	14,36	5.724,3	10,99	4.018,0	10,18
6. Previsiones por riesgo de incobrabilidad	1.780,5	2,14	1.219,1	1,87	898,1	1,62	691,8	1,33	475,6	1,21
7. Préstamos Netos de Previsiones	46.617,7	56,05	35.146,1	53,85	31.505,7	56,82	26.670,2	51,18	20.279,7	51,40
8. Préstamos Brutos	48.398,2	58,20	36.365,2	55,72	32.403,8	58,44	27.362,0	52,51	20.755,2	52,60
9. Memo: Financiaciones en Situación Irregular	2.288,6	2,75	1.409,6	2,16	1.035,4	1,87	761,4	1,46	429,6	1,09
10. Memo: Préstamos a Valor Razonable	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
B. Otros Activos Rentables										
1. Depósitos en Bancos	430,8	0,52	456,3	0,70	563,2	1,02	637,0	1,22	198,1	0,50
2. Operaciones de Pase y Colaterales en Efectivo	2.807,1	3,38	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Títulos Valores para Compra o Intermediación	11.327,7	13,62	13.790,3	21,13	8.105,6	14,62	3.639,3	6,98	4.334,1	10,98
4. Derivados	299,2	0,36	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Títulos Valores disponibles para la venta	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
5. Títulos registrados a costo más rendimiento	4.584,4	5,51	422,0	0,65	593,8	1,07	1.017,1	1,95	528,9	1,34
6. Inversiones en Sociedades	211,8	0,25	42,0	0,06	93,2	0,17	101,0	0,19	112,9	0,29
7. Otras Inversiones	2.704,3	3,25	601,8	0,92	538,8	0,97	341,2	0,65	583,2	1,48
8. Total de Títulos Valores	21.934,5	26,37	14.856,1	22,76	9.331,5	16,83	5.098,6	9,78	5.559,1	14,09
9. Memo: Títulos Públicos Incluidos anteriormente	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
10. Memo: Total de Títulos Comprometidos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
11. Inversiones en inmuebles	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
12. Activos en Compañías de Seguros	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
13. Otros Activos por Intermediación Financiera	n.a.	-	6.590,5	10,10	6.542,1	11,80	9.276,3	17,80	4.575,6	11,60
13. Activos Rentables Totales	68.982,9	82,95	57.049,0	87,41	47.942,6	86,46	41.682,1	79,99	30.612,6	77,58
C. Activos No Rentables										
1. Disponibilidades	8.081,9	9,72	3.646,5	5,59	3.372,9	6,08	7.188,3	13,79	6.378,8	16,17
2. Memo: Exigencia de efectivo mínimo en ítem anterior	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Bienes Diversos	n.a.	-	1.439,2	2,21	1.345,5	2,43	296,1	0,57	65,1	0,17
4. Bienes de Uso	4.660,3	5,60	415,2	0,64	425,6	0,77	390,2	0,75	242,8	0,62
5. Llave de Negocio	n.a.	-	9,9	0,02	10,8	0,02	13,4	0,03	16,8	0,04
6. Otros Activos Intangibles	147,6	0,18	529,2	0,81	549,3	0,99	554,0	1,06	461,4	1,17
7. Créditos Impositivos Corrientes	761,5	0,92	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
8. Impuestos Diferidos	9,6	0,01	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
9. Operaciones Discontinuas	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
10. Otros Activos	521,4	0,63	2.178,5	3,34	1.802,9	3,25	1.984,1	3,81	1.680,4	4,26
11. Total de Activos	83.165,1	100,00	65.267,6	100,00	55.449,5	100,00	52.108,1	100,00	39.457,9	100,00
Pasivos y Patrimonio Neto										
D. Pasivos Onerosos										
1. Cuenta Corriente	742,9	0,89	2.180,8	3,34	1.503,5	2,71	881,4	1,69	648,3	1,64
2. Caja de Ahorro	6.695,8	8,05	4.996,1	7,65	4.118,3	7,43	3.329,9	6,39	2.502,5	6,34
3. Plazo Fijo	12.818,2	15,41	10.261,1	15,72	10.072,0	18,16	10.613,1	20,37	8.489,8	21,52
4. Total de Depósitos de clientes	20.256,9	24,36	17.438,0	26,72	15.693,8	28,30	14.824,4	28,45	11.640,6	29,50
5. Préstamos de Entidades Financieras	707,1	0,85	502,5	0,77	532,8	0,96	713,9	1,37	635,9	1,61
6. Operaciones de Pase y Colaterales en Efectivo	50,1	0,06	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
7. Otros Depósitos y Fondos de Corto Plazo	4.845,6	5,83	2.892,5	4,43	3.340,3	6,02	3.140,3	6,03	7.193,2	18,23
8. Total de Depósitos, Préstamos a Entidades Financieras y Fondos	25.859,6	31,09	20.833,0	31,92	19.567,0	35,29	18.678,6	35,85	19.469,7	49,34
9. Pasivos Financieros de Largo Plazo	33.755,2	40,59	26.140,2	40,05	20.112,5	36,27	17.032,6	32,69	8.560,2	21,69
10. Deuda Subordinada	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	136,8	0,26	110,6	0,28
11. Otras Fuentes de Fondo	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
12. Total de Fondos de Largo plazo	33.755,2	40,59	26.140,2	40,05	20.112,5	36,27	17.169,4	32,95	8.670,8	21,97
12. Derivados	1.657,1	1,99	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
14. Otros Pasivos por Intermediación Financiera	7.562,6	9,09	7.236,2	11,09	5.646,4	10,18	7.461,2	14,32	3.287,1	8,33
15. Total de Pasivos Onerosos	68.834,6	82,77	54.209,4	83,06	45.325,9	81,74	43.309,2	83,11	31.427,6	79,65
E. Pasivos No Onerosos										
1. Deuda valuada a Fair Value	207,7	0,25	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
2. Previsiones por riesgo de incobrabilidad	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Otras Previsiones	455,9	0,55	434,5	0,67	353,6	0,64	325,8	0,63	257,2	0,65
4. Pasivos Impositivos corrientes	849,9	1,02	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
5. Impuestos Diferidos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
6. Otros Pasivos Diferidos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
7. Operaciones Discontinuas	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
8. Pasivos por Seguros	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
9. Otros Pasivos no onerosos	3.243,0	3,90	2.691,7	4,12	2.312,0	4,17	2.259,2	4,34	2.246,3	5,69
10. Total de Pasivos	73.591,1	88,49	57.335,6	87,85	47.991,5	86,55	45.894,2	88,07	33.931,1	85,99
F. Capital Híbrido										
1. Acciones Preferidas y Capital Híbrido contabilizado como deuda	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
2. Acciones Preferidas y Capital Híbrido contabilizado como Patrimonio	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
G. Patrimonio Neto										
1. Patrimonio Neto	9.260,9	11,14	7.649,7	11,72	7.167,4	12,93	6.056,2	11,62	5.440,9	13,79
2. Participación de Terceros	313,1	0,38	282,3	0,43	290,5	0,52	157,7	0,30	85,9	0,22
3. Reservas por valuación de Títulos Valores	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Reservas por corrección de tipo de cambio	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
5. Diferencias de valuación no realizada y Otros	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
6. Total del Patrimonio Neto	9.574,0	11,51	7.932,0	12,15	7.457,9	13,45	6.213,9	11,93	5.526,8	14,01
7. Total de Pasivos y Patrimonio Neto	83.165,1	100,00	65.267,6	100,00	55.449,4	100,00	52.108,1	100,00	39.457,9	100,00
8. Memo: Capital Ajustado	9.416,8	11,32	7.392,8	11,33	6.897,9	12,44	5.646,6	10,84	5.048,6	12,79
9. Memo: Capital Elegible	9.416,8	11,32	7.392,8	11,33	6.897,9	12,44	5.646,6	10,84	5.048,6	12,79

Banco Hipotecario S.A.

Ratios

Normas Contables	NIF	NCP	NCP	NCP	NCP
	30 sep 2018	31 dic 2017	30 sep 2017	31 dic 2016	31 dic 2015
	9 meses	Anual	9 meses	Anual	Anual
A. Ratios de Rentabilidad - Intereses					
1. Intereses por Financiaciones / Préstamos brutos (Promedio)	30,44	26,94	27,27	30,01	26,25
2. Intereses Pagados por Depósitos / Depósitos (Promedio)	20,13	13,55	13,45	22,93	21,43
3. Ingresos por Intereses / Activos Rentables (Promedio)	21,98	17,42	17,69	19,19	18,15
4. Intereses Pagados / Pasivos Onerosos (Promedio)	18,36	12,25	12,07	15,22	12,38
5. Ingresos Netos Por Intereses / Activos Rentables (Promedio)	4,28	5,64	6,04	4,26	6,16
6. Ingresos Netos por Intereses menos Cargos por Incobrabilidad / Activos Rentables (Promedio)	1,66	3,77	4,50	2,97	4,89
7. Ingresos netos por Intereses menos Dividendos de Acciones Preferidas / Activos Rentables (Promedio)	4,28	5,64	6,04	4,26	6,16
B. Otros Ratios de Rentabilidad Operativa					
1. Ingresos no financieros / Total de Ingresos	80,94	70,64	67,48	77,19	72,18
2. Gastos de Administración / Total de Ingresos	68,57	64,97	66,12	74,98	65,91
3. Gastos de Administración / Activos (Promedio)	13,24	10,73	10,52	11,55	11,90
4. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Patrimonio Neto (Promedio)	52,25	47,01	43,63	29,31	43,55
5. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Activos (Promedio)	6,07	5,82	5,43	3,94	6,19
6. Cargos por Incobrabilidad / Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad	37,16	35,05	31,07	36,51	24,80
7. Resultado Operativo / Patrimonio Neto (Promedio)	32,83	30,53	30,08	18,61	32,75
8. Resultado Operativo / Activos (Promedio)	3,81	3,78	3,74	2,50	4,66
9. Impuesto a las Ganancias / Resultado Antes de Impuestos	27,64	25,05	24,26	45,62	36,31
10. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Activos Ponderados por Riesgo	6,17	5,80	5,49	3,68	6,12
11. Resultado operativo / Activos Ponderados por Riesgo	3,88	3,77	3,78	2,34	4,60
C. Otros Ratios de Rentabilidad					
1. Resultado Neto / Patrimonio Neto (Promedio)	23,76	22,65	21,81	10,43	22,29
2. Resultado Neto / Activos (Promedio)	2,76	2,80	2,71	1,40	3,17
3. Resultado Neto Ajustado / Patrimonio Neto (Promedio)	23,76	22,65	21,81	10,43	22,29
4. Resultado Neto Ajustado / Total de Activos Promedio	2,76	2,80	2,71	1,40	3,17
5. Resultado Neto / Activos más Activos Administrados (Promedio)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Resultado neto / Activos Ponderados por Riesgo	2,81	2,79	2,74	1,31	3,13
7. Resultado neto ajustado / Activos Ponderados por Riesgo	2,81	2,79	2,74	1,31	3,13
D. Capitalización					
1. Capital Ajustado / Riesgos Ponderados	12,62	12,96	12,73	12,01	14,57
3. Tangible Common Equity / Tangible Assets	11,34	11,42	12,57	10,96	12,95
4. Tier 1 Regulatory Capital Ratio	10,8	12,5	12,2	11,8	13,7
5. Total Regulatory Capital Ratio	11,5	13,1	12,7	12,6	14,5
7. Patrimonio Neto / Activos	11,51	12,15	13,45	11,93	14,01
8. Dividendos Pagados y Declarados / Utilidad neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
9. Dividendos Pagados y Declarados / Resultado Neto Ajustado por FIX SCR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Dividendos y recompra de Acciones / Resultado Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Resultado Neto - Dividendos pagados / Total del Patrimonio Neto	21,88	20,09	19,92	9,90	19,65
E. Ratios de Calidad de Activos					
1. Crecimiento del Total de Activos	27,42	25,25	6,41	32,06	25,86
2. Crecimiento de los Préstamos Brutos	33,09	32,90	18,43	31,83	19,17
3. Préstamos Irregulares / Total de Financiaciones	4,86	3,77	3,09	2,66	1,98
4. Previsiones / Total de Financiaciones	3,78	3,26	2,68	2,41	2,19
5. Previsiones / Préstamos Irregulares	77,80	86,49	86,74	90,86	110,70
6. Préstamos Irregulares Netos de Previsiones / Patrimonio Neto	5,31	2,40	1,84	1,12	(0,83)
7. Cargos por Incobrabilidad / Total de Financiaciones (Promedio)	3,98	2,92	2,43	2,05	1,86
8. Préstamos dados de baja en el periodo / Préstamos Brutos (Promedio)	n.a.	(0,19)	0,30	n.a.	1,37
9. Préstamos Irregulares + Bienes Diversos / Préstamos Brutos + Bienes Diversos	4,86	7,34	6,83	3,65	2,27
F. Ratios de Fondo					
1. Préstamos / Depósitos de Clientes	238,92	208,54	206,47	184,57	178,30
2. Préstamos Interbancarios / Pasivos Interbancarios	60,93	90,81	105,71	89,23	31,16
3. Depositos de clientes / Fondo Total excluyendo Derivados	30,15	32,17	34,62	34,23	37,04

Anexo II

Dictamen

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO “afiliada de Fitch Ratings” - Reg. CNV N°9, reunido el 5 de febrero de 2019, ha decidido asignar la siguiente calificación de Banco Hipotecario S.A.:

-Obligaciones Negociables Clase 1 por hasta \$300 millones, ampliable hasta \$4.000 millones:
AA(arg), Perspectiva **Estable**.

Categoría AA(arg): “AA” nacional implica una muy sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. El riesgo crediticio inherente a estas obligaciones financieras difiere levemente de los emisores o emisiones mejor calificados dentro del país.

Los signos “+” o “-” se añaden a una calificación para darle una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría y no alteran la definición de la Categoría a la cual se los añade.

La calificación de Banco Hipotecario S.A. refleja su franquicia, su adecuada capitalización, la razonable calidad de sus activos y su adecuada liquidez. La calificación refleja además la flexibilidad de la entidad para adaptarse a las condiciones del mercado, así como su razonable rentabilidad, aunque sigue siendo algo menor a la del promedio del sistema.

Nuestro análisis de la entidad se basa en los estados contables auditados por Price Waterhouse & Co al 31.12.17, que manifiestan que los estados contables presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, su situación patrimonial al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo y sus equivalentes por los ejercicios terminados en esas fechas y las variaciones en su patrimonio neto por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con normas establecidas por el Banco Central de la República Argentina, aunque señala diferencias entre las normas contables profesionales y las establecidas por el B.C.R.A. Los estados contables de BH reflejan la consolidación de sus operaciones con las de BACS Banco de Crédito y Securitización, BHN Sociedad de Inversión S.A., cuya actividad principal es la inversión en sociedades dedicadas a la actividad de seguros, BHN Valores S.A. Sociedad de Bolsa y Tarshop S.A.

Adicionalmente se han tenido en cuenta los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados auditados por Price Waterhouse & Co al 30.09.2018, que no emite opinión por el carácter limitado de la auditoría, aunque señala diferencias entre el marco de información contable del B.C.R.A y las NIIF. En este sentido, concluye que, sobre la base de su revisión, nada ha llamado su atención que le hiciera pensar que los estados contables intermedios y sus estados contables consolidados no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables del BCRA. Los estados contables de BH reflejan la consolidación de sus operaciones con las de BACS Banco de Crédito y Securitización, BHN Sociedad de Inversión S.A., cuya actividad principal es la inversión en sociedades dedicadas a la actividad de seguros, BHN Valores S.A. Sociedad de Bolsa, y de Tarshop S.A.

Fuentes de información

La información suministrada para el análisis se considera adecuada y suficiente.

La presente calificación se determinó en base a la información cuantitativa y cualitativa suministrada por el emisor de carácter privado, entre otras:

- Suplemento de Prospecto preliminar de las Obligaciones Negociables Clase 1, aún no aprobado por la Comisión Nacional de Valores, recibido del emisor el 04/02/2019.

Asimismo, se consideró, entre otra, la siguiente información de carácter público:

- Estados contables auditados (último 31.12.2017), disponibles en www.cnv.gob.ar.
- Estados contables trimestrales auditados (último 30.09.2018), disponibles en www.cnv.gob.ar.

Anexo III

Descripción de la calificación

Obligaciones Negociables Clase 1 a tasa variable con vencimiento a los 24 meses por un valor nominal de hasta \$ 300 millones ampliable hasta \$4.000 millones.

Se trata de Obligaciones Negociables Simples a ser emitidas bajo el Régimen de Emisor Frecuente. Las ON Clase 1 se ofrecerán por un valor nominal de hasta \$300 millones ampliable hasta \$4.000 millones a tasa variable y con vencimiento a los 24 meses de la fecha de emisión y liquidación. El monto del capital será pagado íntegramente en un solo pago al vencimiento y devengará un interés a una tasa de interés variable que será la que surja de la suma para cada período de devengamiento de intereses de: a) la tasa de referencia de la Clase 1 (BADLAR privada), más b) el margen de corte de la Clase 1 a licitar. Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Pesos y podrán ser suscriptas e integradas: i) en efectivo, en Pesos y/o ii) en efectivo, en Dólares Estadounidenses al Tipo de Cambio Inicial y/o iii) en especie mediante la entrega de Obligaciones Negociables Existentes, a la Relación de Canje que se establezca.

Anexo IV

Glosario

ROE: Retorno sobre Patrimonio Neto

ROA: Retorno sobre Activo

Capital Ajustado: Es el Patrimonio Neto (incluido participaciones de terceros en sociedades controladas) de la entidad al que se le deducen intangibles; impuestos diferidos; activos netos en compañías de seguro; y certificados de participación en fideicomisos.

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (afiliada de Fitch Ratings) –en adelante FIX SCR S.A. o la calificador–, ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:

[HTTP://WWW.FIXSCR.COM](http://www.fixscr.com). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FIXSCR.COM](http://www.fixscr.com). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX SCR S.A., Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX SCR S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

Este informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación de la entidad para adquirir, vender o negociar valores negociables o del instrumento objeto de la calificación.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR S.A. lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga, variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independientes y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR S.A. deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A. se basa en relación con una calificación será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX SCR S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX SCR S.A. debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe, recibida del emisor, se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente como ser riesgo de precio o de mercado, FIX SCR S.A. no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR S.A. FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR S.A. recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX SCR S.A. calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD 1.000 y USD 200.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o disseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de cualquier jurisdicción, incluyendo, no de modo excluyente, las leyes del mercado de títulos y valores de Estados Unidos de América y la "Financial Services and Markets Act of 2000" del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.