

Banco Hipotecario S.A.

Perfil

Banco Hipotecario S.A. (BH) es un banco universal con cobertura nacional, históricamente líder en el otorgamiento de préstamos hipotecarios. En períodos recientes reformuló su visión estratégica, fortaleciendo su rol como prestador de soluciones integrales en materia de crédito, ahorro e inversión, orientadas a familias, empresas y organismos del sector público, con fuerte desarrollo digital y foco puesto en la inclusión financiera. 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

Deterioro en la capitalización. A dic'21 el ratio PN/activos es del 6,5%, inferior al de la media del sistema (16,0%) y al reportado por BH a dic'20 (13,1%), debido al impacto del resultado negativo sobre el patrimonio. Sin embargo, a dic'21 el activo está inusualmente incrementado por una partida puntual, lo cual contribuyó a reducir dicho ratio. Durante los primeros días de enero se normalizó y a feb'22 el mismo asciende al 10,3%. El indicador capital ajustado / riesgos ponderados es 20,4% vs 20,2% a dic'20, en virtud de la elevada participación de los activos líquidos. Se observa una evolución favorable del resultado a partir del cuarto trimestre de 2021, por lo que se espera que los ratios de capitalización se conserven en niveles adecuados a pesar de la presión que genera el contexto. FIX monitoreará la evolución de estos indicadores.

Adecuada gestión de la liquidez. A dic'21 los activos líquidos (Disponibilidades + operaciones de pase + call a 30 días + letras de liquidez del BCRA) cubren el 73,6% del total de depósitos y los pasivos financieros de hasta un año, en tanto los activos líquidos + los créditos a 90 días cubren el 83,2% de los pasivos financieros a ese plazo, lo cual resulta adecuado aun considerando la elevada concentración de sus depósitos: los 10 principales depositantes representan el 46,4% del total.

Baja calidad de activos. La cartera irregular es a dic'21 del 13,4% del total (vs 12,0% a dic'20), debido a la reclasificación de clientes puntuales de la cartera comercial en 2019, a la finalización de la vigencia de las medidas de flexibilización de la clasificación de deudores emitida por el BCRA en el marco de la pandemia y a la menor generación de créditos (los préstamos brutos al sector privado registraron una contracción interanual del 19,0% en moneda homogénea). La cobertura de la cartera irregular con provisiones es 88,6%, lo cual expone su patrimonio en 4,2% por el riesgo de crédito no cubierto. Se estima que la mora podría aumentar en el sistema en los próximos meses en virtud de la lenta recuperación de la actividad. FIX monitoreará su evolución.

Mejora en la estructura de fondeo. BH ha tenido históricamente buen acceso al mercado de capitales, nacional e internacional. Sin embargo, en el actual escenario macroeconómico, ha priorizado el fondeo a través de depósitos core, básicamente a la vista y a plazo de individuos. A dic'21 los depósitos totales representan el 89,3% de los pasivos financieros y las Obligaciones Negociables el 7,3% (vs 80,3% y 19,7%, respectivamente a dic'20).

Deterioro en la rentabilidad. A dic'21 el ingreso operativo neto registra una caída interanual del 9,0% en moneda homogénea, debido a la contracción del margen por servicios, que no fue compensada por el aumento de los ingresos financieros netos y los menores cargos por incobrabilidad, en tanto que el resultado operativo se vio afectado por el resultado de valuación de bienes no corrientes mantenidos para la venta y el mayor impacto del impuesto sobre los ingresos brutos, ya que los costos de estructura, excluidos dichos conceptos, registran una contracción interanual del 3,3%. Este resultado, junto con el mayor impacto de la posición monetaria neta en un escenario de alta inflación, derivó en un ROAA del -1,1%.

Exposición al sector público. A dic'21 BH presenta una exposición al sector público, básicamente en títulos, equivalente al 68,8% del activo y 10,6 veces el PN. Sin embargo, el 88,8% corresponde a letras de liquidez del Banco Central. Excluyendo las mismas, la exposición sería del 7,7% del activo y 118,9% del patrimonio neto.

Informe Integral

Calificaciones

Endeudamiento de largo plazo	A+(arg)
Endeudamiento de corto plazo	A1(arg)
ON Clase XLVI	A+(arg)
ON Clase 5	A+(arg)
ON Clase 6	A+(arg)

Perspectiva Estable

Resumen Financiero

Banco Hipotecario S.A.		
Millones	31/12/21	31/12/20
Activos (USD)	3.412,8	2.020,5
Activos (Pesos)	350.667,2	207.608,0
Patrimonio Neto (Pesos)	22.820,5	27.090,3
Resultado Neto (Pesos)	(2.785,6)	1.465,1
ROA (%)	(1,14)	0,69
ROE (%)	(11,55)	5,66
Capital / Activos Tangibles (%)	5,87	12,28

*Tipo de Cambio: \$/USD 102,75 al 31/12/21
EECC a moneda homogénea del 31/12/21

Criterios Relacionados

Metodología de Calificación de Entidades Financieras registrada ante la CNV, Junio 2014

Informes Relacionados

Informe de Calificación, Fitch Ratings, 19 Octubre 2021.

FIX (afiliada de Fitch) revisa a Estable la Perspectiva del Sector Financiero, 15 Septiembre, 2021

Estadísticas Comparativas: Entidades Financieras, 3 Febrero, 2022

Sistema Financiero Argentino. Evolución Reciente y Perspectivas 2022, 11 Febrero, 2022

Analistas

Analista Principal
María Luisa Duarte
Director
maria.duarte@fixscr.com
+54 11 5235 8112

Analista Secundario
Darío Logiodice
Director
dario.logiodice@fixscr.com
+54 11 5235 8100

Responsable del Sector
María Fernanda López
Senior Director
mariafernanda.lopez@fixscr.com
+54 11 5235 8100

Sensibilidad de la calificación

Desempeño y solvencia. La profundización del deterioro en el desempeño que continúe debilitando los indicadores de capitalización puede afectar negativamente las calificaciones de BH.

Escala de negocios. Un significativo y sostenido incremento en el volumen de negocios que derive en una mayor generación de ingresos por intereses y por servicios que permita fortalecer la capitalización sin afectar la liquidez, junto con una susceptible mejora en la calidad de activos, podría impulsar una mejora en las calificaciones del banco.

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. 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. Actualmente BH continúa manteniendo participación en el mercado hipotecario, tanto a través de la oferta de crédito con fondos propios como ofreciendo los servicios de administración de fondos y originación de créditos con fondos de terceros, para la adquisición, construcción, terminación, ampliación y mejora de vivienda.

BH es un banco universal con presencia en todo el país a través de su red compuesta por 62 sucursales (incluida la casa matriz), 160 cajeros automáticos y 210 ATMs, con un staff de 1.708 empleados a dic'21. Ofrece préstamos de consumo, tarjetas de crédito, financiación a empresas de primera línea y a PyMEs, servicios de banca transaccional minorista, asesoría en mercado de capitales, gestión de inversiones y seguros (actuando como asegurador y también como intermediario). A oct'21 se ubica en el puesto 16 por activos y por depósitos y 18 por préstamos, con un market share del 1,6%, 1,8% y 1,0%, respectivamente en el ranking de entidades financieras, compuesto por 79 instituciones.

Durante los últimos años la entidad basó su actividad sobre los siguientes pilares: i) posicionamiento en el negocio de banca hipotecaria, en el cual presenta ventajas competitivas, con pricing adecuado y fondeo sustentable; ii) mantener el 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 apalancado la actividad principalmente en el desarrollo de la banca móvil y canales digitales.

El banco finalizó en 2019 un proceso de reorganización consistente en la fusión por absorción, sin liquidación, de sus subsidiarias Tarshop S.A.U. y BH Valores S.A., tendiente a obtener mayores beneficios por la sinergia entre sus negocios, los que actualmente se encuentran bajo una administración centralizada.

Durante el año 2020 continuó con la colocación con fondos propios de créditos hipotecarios a través de la modalidad UVA, apuntando principalmente a financiar la construcción, adquisición, terminación y ampliación de primera y segunda vivienda para el público general y clientes de cuentas sueldo, además de continuar con el desarrollo del programa PRO.CRE.AR del cual el banco es el fiduciario del fideicomiso desde el año 2012.

BH continuó con actualizaciones dentro del canal de originación digital para permitir a los clientes obtener el crédito en un menor plazo de originación. Se focalizó principalmente en el desarrollo de los productos del programa PRO.CRE.AR, permitiendo realizar la tramitación del crédito 100% en forma digital. En los últimos años se incorporaron como nuevas funcionalidades, el dashboard de seguimiento de operaciones que le permite al cliente hacer el monitoreo de su solicitud de crédito, así como la carga completa de la solicitud y de la documentación respaldatoria, entre otras. Esto permitió mantener los niveles de originación del programa, realizando la tramitación sin necesidad de concurrir a la sucursal, con el fin de que las familias puedan acceder a las soluciones de vivienda poniendo a resguardo su salud.

Además, finalizó el proyecto "Financiación con fondos de terceros" que permite administrar fondos de interesados en originar créditos hipotecarios utilizando los servicios de administración de fondos y originación de créditos. A su vez, con la finalidad de brindar soluciones habitacionales, asistió a diferentes organismos públicos, tales como institutos provinciales de vivienda y el fondo nacional de la vivienda en la gestión operativa de operaciones crediticias.

Estrategia

BH reformuló su visión estratégica, fortaleciendo su rol como prestador de soluciones integrales en materia de crédito, ahorro e inversión, orientadas a familias, empresas y organismos del sector público, con fuerte desarrollo digital y foco puesto en la inclusión financiera.

En este sentido, la estrategia del banco continuará enfocada en preservar la liquidez y solvencia, buscando la eficiencia, el equilibrio y la sostenibilidad del negocio y estará encuadrada en torno a tres ejes focos estratégicos:

I) Experiencia del cliente innovador, dentro de un proceso de transformación digital. Durante 2022 el principal objetivo será mejorar la experiencia punta a punta de los clientes con un enfoque “cliente en el centro”, a fin de lograr mejoras en los ratios de lealtad de los clientes

II) Desarrollo de las personas, dentro de una cultura ágil y flexible, apoyada en decisiones basadas en datos y promotora de un impacto social positivo.

III) Alta eficiencia y rentabilidad, sustentables y apoyadas en un negocio equilibrado y fondeado competitivamente.

Dado el actual contexto macroeconómico, BH proyecta apalancar su estrategia en obtener fondeo genuino y estable y en la gestión del capital y el riesgo. El foco estará puesto en la captación de depósitos a la vista y a plazo que permitan generar una estructura de fondeo estable, a fin de disminuir la vulnerabilidad a cambios coyunturales y ser más rentables en el desarrollo del negocio, buscando a la vez gestionar la cartera activa optimizando la relación retorno, riesgo y capital requerido para cada línea.

En este sentido, planea alcanzar una distribución equitativa en el crecimiento de activos entre las bancas a fin de atomizar el riesgo en las operaciones generadas y reducir los índices de irregularidad en las carteras, subordinando tal crecimiento a la captación de pasivos de calidad.

BH continuará profundizando su estrategia de eficiencia y calidad en sus procesos de negocio, optimizando el servicio en los distintos canales de atención e innovando de manera continua en la implementación de metodologías de trabajo que permitan una mayor percepción de calidad por parte de los clientes. También trabajará sobre la elaboración de un presupuesto acorde al negocio administrado, buscando oportunidades de ahorro que permitan ajustar los gastos operativos al negocio proyectado.

Habiendo firmado el Protocolo de Finanzas Sostenibles en nov’19, BH implementó una serie de iniciativas que contribuyen al desarrollo de mejores prácticas vinculadas al impacto ambiental y social del negocio. En este aspecto, planea evaluar propuestas de renovación de los sistemas de análisis de riesgo y de mediciones de impacto socio-ambientales de las carteras con el fin de afianzar el compromiso de la compañía hacia una cultura de Finanzas Responsables, sostenibles y sustentables. También se sugerirá la reformulación integral de la Política de Responsabilidad Social con el fin de alinear los criterios principales a la Política de Sustentabilidad definida en el Protocolo.

En 2020 incorporó una declaración jurada para que todos los proveedores, las empresas y clientes que formen parte de la cartera activa o se traten de nuevas altas, brinden información y sean evaluados conforme a una matriz de riesgo basada en los criterios socio ambientales y de gobernanza de sus actividades y de la industria a la que pertenecen. BH continuará evaluando las variables, indicadores, parámetros y ratios relevantes para el diseño de una Matriz integral de Riesgos”.

En materia de Finanzas Sostenibles, BH plantea como objetivos para el presente año los siguientes:

1. Acercar alternativas de financiamiento diferencial tanto a personas físicas como jurídicas para la compra de productos sostenibles y que promuevan el cuidado del medio ambiente y también para el desarrollo de proyectos con impacto medioambiental positivo (energías renovables, reforestación, biodiversidad, reciclaje, etc)
2. Analizar la viabilidad de crear incentivos con instrumentos financieros basados en la sostenibilidad, con foco en las microfinanzas, el impulso a emprendedores, pymes, startups y Ongs sostenibles o con iniciativas dirigidas no sólo a mitigar impactos negativos que ahonden las consecuencias del cambio climático sino, fundamentalmente a propiciar el bien.
3. Robustecer el proceso integral para la gestión de riesgos así como los dispositivos de análisis del riesgo ambiental y social directo e indirecto en las operaciones de financiamiento a inversores, con el objetivo de equilibrar los riesgos ambientales, sociales y de gobernanza.

Desempeño

Entorno Operativo

En septiembre 2021 FIX (afiliada de Fitch) revisó a Estable desde Negativa la Perspectiva de las entidades del sistema financiero (incluidas entidades bancarias, financieras no bancarias, compañías de seguros y sociedades de garantía recíproca - SGR) dado que espera cierta estabilidad en las calificaciones debido a que dichas entidades, en promedio, cuentan con una muy buena liquidez, adecuados niveles de capitalización y buena calidad de sus carteras de crédito.

Durante 2020 algunas instituciones sufrieron bajas de calificaciones producto del acelerado deterioro del entorno operativo, la elevada volatilidad de las variables macroeconómicas y financieras y la mayor incertidumbre de los agentes económicos que afectaron a los emisores.

En la actualidad, y luego de transcurridos más de dos años desde el inicio de la pandemia, en un escenario en el cual el plan de vacunación ha avanzado y la mayoría de los sectores económicos han retornado a los niveles de actividad pre-pandemia, FIX considera que la mayor parte de los efectos adversos sobre el sistema financiero resultantes de este contexto ya se han registrado.

En este sentido, el sistema financiero exhibe una holgada posición de liquidez y baja exposición crediticia. La exposición al sector público, sin considerar los instrumentos del Banco Central de la República Argentina (BCRA), se mantiene moderada a pesar de que las entidades pueden integrar con títulos públicos parte de los encajes de liquidez.

Por su parte, los niveles de capitalización son buenos y, si bien, parte de la robustez de estos niveles se explica por las restricciones establecidas por el BCRA para la distribución de dividendos, se estima que hacia adelante las instituciones conservarán una posición adecuada en función del crecimiento en préstamos previsto por las mismas.

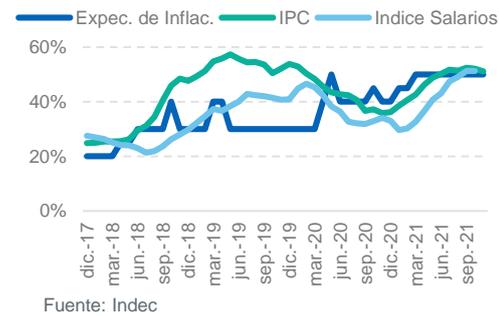
Con respecto a la calidad de la cartera, el BCRA emitió normas en 2020 prorrogando la clasificación de deudores. La mayor parte de las entidades se preparó para los posibles impactos, generando provisiones en exceso. La flexibilización mencionada finalizó durante el segundo trimestre de 2021, por lo que en el segundo semestre de ese año ya puede apreciarse el efecto de las reclasificaciones de clientes sobre el balance de los bancos, y en términos generales no se observa deterioro en la solvencia ni en la liquidez del sistema. Por el contrario, los niveles de mora se han reducido durante el segundo semestre, en virtud de que las entidades en general habían constituido provisiones en exceso y dieron de baja la cartera irrecuperable. Se espera que la mora aumente levemente durante los próximos meses, en virtud de la lenta recuperación económica.

FIX estima que la rentabilidad es el mayor desafío que enfrentan las entidades. Los retornos fueron afectados por la notable reducción del margen financiero, el aumento del impuesto sobre los ingresos brutos y el ajuste por inflación. En este marco, las instituciones han efectuado importantes desarrollos en la banca digital, consiguiendo importantes avances, principalmente derivados del contexto de pandemia y la necesidad de los clientes de operar por medios electrónicos. La reducción de costos, en la cual se focalizó el mercado financiero, será clave para obtener mejores niveles de eficiencia que redunden en niveles de rentabilidad adecuados.

Las instituciones han tomado diversas acciones en este sentido, como la fusión de sucursales, negociación de contratos con sus proveedores, reducción de personal y planes de retiro voluntario entre otros. Asimismo, en 2021 han podido ajustar las comisiones, lo cual, junto con el compromiso de reciprocidad para los servicios y productos brindados al cliente, ha comenzado a reflejarse en un aumento de los ingresos por servicios.

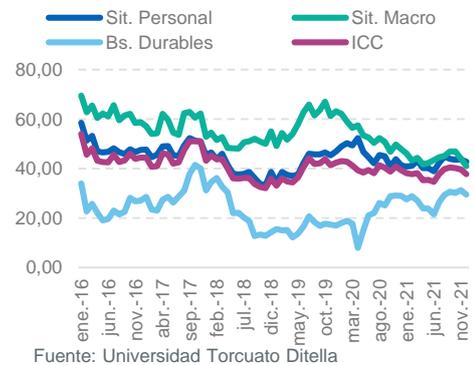
Finalmente, cabe destacar que las calificaciones del sistema financiero tienen en cuenta la capacidad de pago para cumplir en tiempo y forma con sus obligaciones, pero no consideran el riesgo de evento que podría producirse, por ejemplo, por alguna nueva normativa de los entes de contralor que afecten la composición y/o calidad de los activos, extienda los plazos de los mismos, afecte la confianza de los inversores o genere otro tipo de irrupción en el mercado. En ese caso, se evaluará el impacto en cada una de las entidades y podrían producirse revisiones en sus calificaciones.

Gráfico #1: Inflación, Salarios y Expectativas



Fuente: Indec

Gráfico #2: Evolución Índice de Confianza del Consumidor



Fuente: Universidad Torcuato DiTella

Banco Hipotecario S.A.

Estado de Resultados

	Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Valores Históricos	
	31 dic 2021		31 dic 2020		31 dic 2019		31 dic 2018	
	Anual	Como % de	Anual	Como % de	Anual	Como % de	Anual	Como % de
	ARS mill	Activos	ARS mill	Activos	ARS mill	Activos	ARS mill	Activos
	Original	Rentables	Original	Rentables	Original	Rentables	Original	Rentables
1. Intereses por Financiaciones	46.412,7	14,86	20.141,5	12,24	34.699,4	27,93	14.236,1	20,42
2. Otros Intereses Cobrados	n.a.	-	9.715,3	5,91	8.981,8	7,23	661,1	0,95
3. Ingresos por Dividendos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Ingresos Brutos por Intereses	46.412,7	14,86	29.856,9	18,15	43.681,2	35,16	14.897,2	21,36
5. Intereses por depósitos	46.273,7	14,82	18.181,4	11,05	16.789,4	13,51	4.758,0	6,82
6. Otros Intereses Pagados	n.a.	-	11.776,2	7,16	22.421,7	18,05	7.975,0	11,44
7. Total Intereses Pagados	46.273,7	14,82	29.957,6	18,21	39.211,1	31,56	12.733,0	18,26
8. Ingresos Netos por Intereses	139,0	0,04	(100,7)	(0,06)	4.470,2	3,60	2.164,2	3,10
9. Resultado Neto por operaciones de Intermediación y Derivados	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
10. Resultado Neto por Títulos Valores	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
11. Resultado Neto por Activos valuados a FV a través del estado de resultados	15.063,1	4,82	15.110,2	9,18	24.841,2	19,99	5.930,0	8,50
12. Resultado Neto por Seguros	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
13. Ingresos Netos por Servicios	6.190,2	1,98	8.862,6	5,39	11.255,8	9,06	3.467,8	4,97
14. Otros Ingresos Operacionales	9.971,4	3,19	9.223,0	5,61	4.138,1	3,33	3.639,9	5,22
15. Ingresos Operativos (excl. intereses)	31.224,6	10,00	33.195,8	20,18	40.235,1	32,38	13.037,6	18,70
16. Gastos de Personal	10.734,7	3,44	10.301,7	6,26	13.271,5	10,68	3.800,4	5,45
17. Otros Gastos Administrativos	18.535,5	5,94	16.670,5	10,13	22.013,8	17,72	6.760,3	9,69
18. Total Gastos de Administración	29.270,2	9,37	26.972,2	16,39	35.285,3	28,40	10.560,6	15,14
19. Resultado por participaciones - Operativos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
20. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad	2.093,4	0,67	6.122,9	3,72	9.420,0	7,58	4.641,2	6,66
21. Cargos por Incobrabilidad	2.668,2	0,85	783,6	0,48	7.529,1	6,06	1.828,9	2,62
22. Cargos por Otras Provisiones	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
23. Resultado Operativo	(574,8)	(0,18)	5.339,3	3,25	1.890,9	1,52	2.812,4	4,03
24. Resultado por participaciones - No Operativos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
25. Ingresos No Recurrentes	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
26. Egresos No Recurrentes	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
27. Cambios en el valor de mercado de deuda propia	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
28. Otro Resultado No Recurrente Neto	-2.306,4	-0,74	-2.648,8	-1,61	-7.480,9	-6,02	n.a.	-
29. Resultado Antes de Impuestos	(2.881,2)	(0,92)	2.690,5	1,64	(5.590,0)	(4,50)	2.812,4	4,03
30. Impuesto a las Ganancias	-95,5	-0,03	1.225,4	0,74	84,5	0,07	754,3	1,08
31. Ganancia/Pérdida de Operaciones discontinuadas	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
32. Resultado Neto	(2.785,6)	(0,89)	1.465,1	0,89	(5.674,4)	(4,57)	2.058,1	2,95
33. Resultado por diferencias de Valuación de inversiones disponibles para la venta	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
34. Revaluación del Activo Fijo	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
35. Resultados por Diferencias de Cotización	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
36. Otros Ajustes de Resultados	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
37. Resultado Neto Ajustado por FIX SCR	(2.785,6)	(0,89)	1.465,1	0,89	(5.674,4)	(4,57)	2.058,1	2,95
38. Memo: Resultado Neto Atribuible a Intereses Minoritarios	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
39. Memo: Resultado Neto Después de Asignación Atribuible a Intereses Minoritarios	-2.785,6	-0,89	1.465,1	0,89	-5.674,4	-4,57	2.058,1	2,95
40. Memo: Dividendos relacionados al período	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
41. Memo: Dividendos de Acciones Preferidas del Período	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-

Banco Hipotecario S.A.

Estado de Situación Patrimonial

	Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Moneda Homogénea		Valores Históricos	
	31 dic 2021		31 dic 2020		31 dic 2019		31 dic 2018	
	Annual	Como	Annual	Como	Annual	Como	Annual	Como
	ARS mill	% de	ARS mill	% de	ARS mill	% de	ARS mill	% de
	Original	Activos	Original	Activos	Original	Activos	Original	Activos
Activos								
A. Préstamos								
1. Préstamos Hipotecarios	n.a.	-	11.962,5	5,76	13.858,3	7,50	5.655,1	6,69
2. Otros Préstamos Hipotecarios	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Préstamos de Consumo	51.929,6	14,81	36.067,8	17,37	50.050,7	27,09	28.685,1	33,92
4. Préstamos Comerciales	n.a.	-	2.087,6	1,01	1.019,9	0,55	1.293,2	1,53
5. Otros Préstamos	0,0	0,00	23.010,3	11,08	24.661,0	13,35	9.557,5	11,30
6. Provisiones por riesgo de incobrabilidad	7.335,9	-	8.203,8	3,95	9.799,5	5,30	2.039,8	2,41
7. Préstamos Netos de Provisiones	51.929,6	14,81	64.924,5	31,27	79.790,4	43,19	43.151,2	51,03
8. Préstamos Brutos	59.265,4	14,81	73.128,3	35,22	89.590,0	48,49	45.190,9	53,44
9. Memo: Financiaciones en Situación Irregular	8.283,3	2,36	8.900,9	4,29	11.090,5	6,00	2.934,2	3,47
10. Memo: Préstamos a Valor Razonable	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
B. Otros Activos Rentables								
1. Depósitos en Bancos	481,5	0,14	461,0	0,22	31,2	0,02	415,5	0,49
2. Operaciones de Pase y Colaterales en Efectivo	197.959,8	56,45	39.995,8	19,27	15.275,9	8,27	2.596,6	3,07
3. Títulos Valores para Compra y Venta o Intermediación	27.566,0	7,86	46.337,4	22,32	14.996,1	8,12	19.287,9	22,81
4. Derivados	290,2	0,08	11,9	0,01	8,7	0,00	69,5	0,08
4. Títulos Valores disponibles para la venta	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
5. Títulos registrados a costo más rendimiento	28.954,1	8,26	8.397,5	4,04	9.847,8	5,33	1.700,0	2,01
6. Inversiones en Sociedades	496,8	0,14	408,1	0,20	865,4	0,47	200,8	0,24
7. Otras inversiones	4.618,5	1,32	3.987,8	1,92	3.427,4	1,86	2.311,1	2,73
8. Total de Títulos Valores	259.885,4	74,11	99.138,5	47,75	44.421,3	24,04	26.165,9	30,94
9. Memo: Títulos Públicos incluidos anteriormente	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
10. Memo: Total de Títulos Comprometidos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
11. Inversiones en inmuebles	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
12. Activos en Compañías de Seguros	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
13. Otros Activos por Intermediación Financiera	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
13. Activos Rentables Totales	312.296,5	89,06	164.523,9	79,25	124.243,0	67,25	69.732,6	82,46
C. Activos No Rentables								
1. Disponibilidades	18.111,4	5,16	20.260,6	9,76	37.977,3	20,55	8.832,8	10,45
2. Memo: Exigencia de efectivo mínimo en ítem anterior	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Bienes Diversos	8.209,4	2,34	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Bienes de Uso	7.176,4	2,05	7.589,0	3,66	8.426,1	4,56	1.497,4	1,77
5. Llave de Negocio	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
6. Otros Activos Intangibles	383,8	0,11	505,5	0,24	667,0	0,36	145,3	0,17
7. Créditos Impositivos Corrientes	960,2	0,27	502,1	0,24	683,5	0,37	445,1	0,53
8. Impuestos Diferidos	1.982,7	0,57	1.307,6	0,63	1.387,7	0,75	47,3	0,06
9. Operaciones Discontinuas	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
10. Otros Activos	1.546,9	0,44	12.919,3	6,22	11.377,0	6,16	3.861,1	4,57
11. Total de Activos	350.667,2	100,00	207.608,0	100,00	184.761,5	100,00	84.561,6	100,00
Pasivos y Patrimonio Neto								
D. Pasivos Onerosos								
1. Cuenta Corriente	n.a.	-	36.553,2	17,61	65.789,7	35,61	2.920,6	3,45
2. Caja de Ahorro	n.a.	-	33.063,6	15,93	n.a.	-	7.085,3	8,38
3. Plazo Fijo	217.032,0	61,89	48.325,3	23,28	n.a.	-	14.800,1	17,50
4. Total de Depósitos de clientes	217.032,0	61,89	117.942,1	56,81	65.789,7	35,61	24.806,1	29,33
5. Préstamos de Entidades Financieras	287,5	0,08	129,0	0,06	312,8	0,17	659,2	0,78
6. Operaciones de Pase y Colaterales en Efectivo	28,5	0,01	n.a.	-	2.060,0	1,11	65,2	0,08
7. Otros Depósitos y Fondos de Corto Plazo	72.259,0	20,61	16.139,9	7,77	7.615,4	4,12	4.500,0	5,32
8. Total de Depósitos, Préstamos a Entidades Financieras y Fondo de Corto Plazo	289.607,0	82,59	134.210,9	64,65	75.777,9	41,01	30.030,5	35,51
9. Pasivos Financieros de Largo Plazo	20.333,0	5,80	29.413,5	14,17	59.666,6	32,29	31.660,5	37,44
10. Deuda Subordinada	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
11. Otras Fuentes de Fondo	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
12. Total de Fondos de Largo plazo	20.333,0	5,80	29.413,5	14,17	59.666,6	32,29	31.660,5	37,44
12. Derivados	17,3	0,00	0,1	0,00	29,3	0,02	136,3	0,16
14. Otros Pasivos por Intermediación Financiera	9.999,0	2,85	10.524,7	5,07	14.922,1	8,08	7.547,8	8,93
15. Total de Pasivos Onerosos	319.956,3	91,24	174.149,2	83,88	150.395,9	81,40	69.375,0	82,04
E. Pasivos No Onerosos								
1. Deuda valuada a Fair Value	597,1	0,17	80,3	0,04	1.231,0	0,67	751,5	0,89
2. Provisiones por riesgo de incobrabilidad	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Otras Provisiones	383,7	0,11	1.002,6	0,48	1.369,5	0,74	306,9	0,36
4. Pasivos Impositivos corrientes	424,9	0,12	258,0	0,12	251,7	0,14	434,0	0,51
5. Impuestos Diferidos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
6. Otros Pasivos Diferidos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
7. Operaciones Discontinuas	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
8. Pasivos por Seguros	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
9. Otros Pasivos no onerosos	6.484,8	1,85	5.027,6	2,42	5.882,3	3,18	3.603,0	4,26
10. Total de Pasivos	327.846,8	93,49	180.517,7	86,95	159.130,3	86,13	74.470,4	88,07
F. Capital Híbrido								
1. Acciones Preferidas y Capital Híbrido contabilizado como deuda	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.	-
G. Patrimonio Neto								
1. Patrimonio Neto	22.217,5	6,34	26.418,8	12,73	25.035,4	13,55	9.798,8	11,59
2. Participación de Terceros	602,9	0,17	671,5	0,32	595,8	0,32	292,4	0,35
3. Reservas por valuación de Títulos Valores	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
4. Reservas por corrección de tipo de cambio	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
5. Diferencias de valuación no realizada y Otros	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
6. Total del Patrimonio Neto	22.820,5	6,51	27.090,3	13,05	25.631,2	13,87	10.091,2	11,93
7. Total de Pasivos y Patrimonio Neto	350.667,2	100,00	207.608,0	100,00	184.761,5	100,00	84.561,6	100,00
8. Memo: Capital Ajustado	20.454,0	5,83	25.277,2	12,18	23.576,5	12,76	9.898,6	11,71
9. Memo: Capital Elegible	20.454,0	5,83	25.277,2	12,18	23.576,5	12,76	9.898,6	11,71

Banco Hipotecario S.A.

Ratios

Moneda Homogénea Moneda Homogénea Moneda Homogénea Valores Históricos

	31 dic 2021	31 dic 2020	31 dic 2019	31 dic 2018
	Anual	Anual	Anual	Anual
A. Ratios de Rentabilidad - Intereses				
1. Intereses por Financiaciones / Préstamos brutos (Promedio)	74,01	25,32	39,22	32,17
2. Intereses Pagados por Depósitos/ Depósitos (Promedio)	31,92	18,89	28,08	22,58
3. Ingresos por Intereses/ Activos Rentables (Promedio)	22,40	19,57	32,69	22,39
4. Intereses Pagados/ Pasivos Onerosos (Promedio)	21,71	16,84	26,52	19,81
5. Ingresos Netos Por Intereses/ Activos Rentables (Promedio)	0,07	(0,07)	3,34	3,25
6. Ingresos Netos por Intereses menos Cargos por Incobrabilidad / Activos Rentables (Promedio)	(1,22)	(0,58)	(2,29)	0,50
7. Ingresos netos por Intereses menos Dividendos de Acciones Preferidas / Activos Rentables (Promedio)	0,07	(0,07)	3,34	3,25
B. Otros Ratios de Rentabilidad Operativa				
1. Ingresos no financieros / Total de Ingresos	99,56	100,30	90,00	85,76
2. Gastos de Administración / Total de Ingresos	93,33	81,50	78,93	69,47
3. Gastos de Administración / Activos (Promedio)	11,98	12,70	19,49	13,56
4. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Patrimonio Neto (Promedio)	8,68	23,66	40,48	50,82
5. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Activos (Promedio)	0,86	2,88	5,20	5,96
6. Cargos por Incobrabilidad / Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad	127,46	12,80	79,93	39,40
7. Resultado Operativo / Patrimonio Neto (Promedio)	(2,38)	20,64	8,13	30,79
8. Resultado Operativo / Activos (Promedio)	(0,24)	2,51	1,04	3,61
9. Impuesto a las Ganancias / Resultado Antes de Impuestos	3,32	45,55	(1,51)	26,82
10. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Activos Ponderados por Riesgo	2,09	4,89	6,54	6,52
11. Resultado operativo / Activos Ponderados por Riesgo	(0,57)	4,27	1,31	3,95
C. Otros Ratios de Rentabilidad				
1. Resultado Neto / Patrimonio Neto (Promedio)	(11,55)	5,66	(24,38)	22,54
2. Resultado Neto / Activos (Promedio)	(1,14)	0,69	(3,13)	2,64
3. Resultado Neto Ajustado / Patrimonio Neto (Promedio)	(11,55)	5,66	(24,38)	22,54
4. Resultado Neto Ajustado / Total de Activos Promedio	(1,14)	0,69	(3,13)	2,64
5. Resultado Neto / Activos más Activos Administrados (Promedio)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Resultado neto / Activos Ponderados por Riesgo	(2,78)	1,17	(3,94)	2,89
7. Resultado neto ajustado / Activos Ponderados por Riesgo	(2,78)	1,17	(3,94)	2,89
D. Capitalización				
1. Capital Ajustado / Riesgos Ponderados	20,40	20,20	16,56	13,92
3. Tangible Common Equity/ Tangible Assets	5,87	12,28	12,90	11,73
4. Tier 1 Regulatory Capital Ratio	15,84	28,43	20,60	12,13
5. Total Regulatory Capital Ratio	16,37	29,26	21,40	12,71
7. Patrimonio Neto / Activos	6,51	13,05	13,87	11,93
8. Dividendos Pagados y Declarados / Utilidad neta	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.
10. Dividendos y recompra de Acciones / Resultado Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Resultado Neto - Dividendos pagados / Total del Patrimonio Neto	(12,21)	5,41	(22,14)	20,39
E. Ratios de Calidad de Activos				
1. Crecimiento del Total de Activos	68,91	12,37	4,23	27,04
2. Crecimiento de los Préstamos Brutos	(18,96)	(18,37)	2,58	12,29
3. Préstamos Irregulares / Total de Financiaciones	13,42	11,96	12,32	6,04
4. Previsiones / Total de Financiaciones	11,89	11,03	10,88	4,20
5. Previsiones / Préstamos Irregulares	88,56	92,17	88,36	69,52
6. Préstamos Irregulares Netos de Previsiones / Patrimonio Neto	4,15	2,57	5,04	8,86
7. Cargos por Incobrabilidad / Total de Financiaciones (Promedio)	4,16	0,98	8,51	4,13
8. Préstamos dados de baja en el período / Préstamos Brutos (Promedio)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
9. Préstamos Irregulares + Bienes Diversos / Préstamos Brutos + Bienes Diversos	23,59	11,96	12,32	6,04
F. Ratios de Fondo				
1. Préstamos / Depósitos de Clientes	23,93	62,00	136,18	182,18
2. Préstamos Interbancarios / Pasivos Interbancarios	167,47	357,38	9,97	63,03
3. Depositos de clientes / Fondo Total excluyendo Derivados	67,84	67,72	43,75	35,83

Desempeño de la entidad

Durante los últimos años se observa un deterioro en el desempeño del banco, básicamente derivado del deterioro en la calidad de activos, especialmente de la cartera comercial, acentuado a partir de enero 2021 por efecto del ajuste por inflación. Sin embargo, BH ha tomado las acciones tendientes a corregir dicho deterioro, incluida la constitución de provisiones en el tercer trimestre por alrededor de \$2.000 millones a valores de dic'21. De no haberse realizado dicho ajuste, BH habría obtenido resultado operativo positivo en ese período. Sin embargo, se observa una evolución favorable en el cuarto trimestre, la que se sostendría en el presente ejercicio (ver Gráfico #3).

A dic'21 el ingreso operativo neto registra una caída interanual del 9,0% en moneda homogénea, debido a la contracción del margen por servicios, que no fue compensada por el aumento del margen financiero y los menores cargos por incobrabilidad, en tanto que el resultado operativo se vio afectado por el resultado de valuación de bienes no corrientes mantenidos para la venta y el mayor impacto del impuesto sobre los ingresos brutos, ya que los costos de estructura, excluidos dichos conceptos, registran una contracción interanual del 3,3%. Este resultado, junto con el mayor impacto de la posición monetaria neta en un escenario de alta inflación, derivó en un ROAA del -1,1%, frente al 0,7% reportado a dic'20.

A dic'21 los ingresos brutos por intereses reportaron un incremento interanual del 55,5% en valores homogéneos, básicamente debido al fuerte aumento de los intereses por pasivos (243,9% interanual) que compensó la contracción de los intereses por préstamos derivada del menor volumen de créditos, especialmente personales y tarjetas de crédito y del tope de tasas impuesto a estas últimas. Los intereses pagados, en tanto, se incrementaron un 54,5% interanual, por efecto del piso regulatorio establecido para las tasas de interés de los depósitos a plazo y de la incorporación de las cuentas corrientes remuneradas a la oferta de productos del banco, lo cual derivó en una ganancia neta por intereses de \$139 millones.

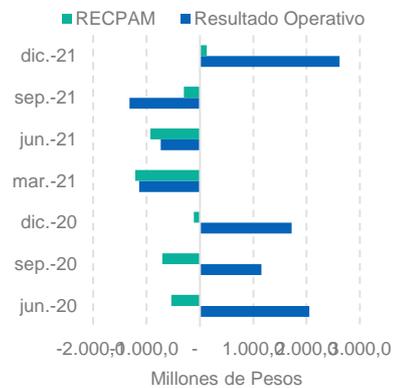
Los ingresos netos por servicios registraron una caída interanual del 30,2%, como consecuencia básicamente de las menores comisiones por tarjetas y la contracción en la originación de créditos y prestación de servicios relacionados, así como de restricciones regulatorias para el cobro de determinadas comisiones. El resultado neto por valuación de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados se mantuvo en línea con el reportado a dic'20, en tanto que los otros ingresos operativos registraron una contracción interanual del 8,0% (véase Gráfico #4).

Finalmente, el incremento del 28,7% interanual de los otros gastos operativos derivado de la valuación de activos no corrientes mantenidos para la venta y del aumento del impuesto sobre los ingresos brutos, así como el fuerte impacto de la posición monetaria neta, en un escenario de altas tasas de inflación, condujeron a una pérdida neta de \$ -4.257,7 millones, equivalente a un ROAA del -1,1%, vs 0,7% a dic'20.

A dic'21 el 50,4% del ingreso operativo neto proviene del resultado neto por valuación de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados (vs 45,8% a dic'20), en tanto que el 30,9% se compone de otros ingresos operativos (vs 30,4% a dic'20), el 20,7% proviene de ingresos netos por comisiones (vs 26,9%) y sólo el 0,5% de los ingresos netos por intereses (ver Gráfico #5).

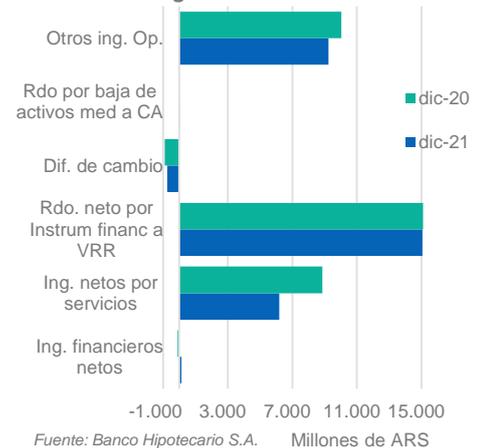
A dic'21 el 54,9% de los ingresos por intereses corresponde a intereses por pasivos (vs 24,8% a dic'20), en tanto que el 11,5% proviene de intereses por préstamos con tarjetas de crédito (vs 28,1% a dic'20), el 10,9% de intereses por títulos públicos y privados (vs 7,6%) y el 9,0% de ajustes CER/UVA/UVI/CSV (vs 12,5% a dic'20). El resto deriva de intereses de otros préstamos (4,9%, vs 9,1% a dic'20), de préstamos personales (4,3% vs 12,2%), hipotecarios (2,2% vs 4,1%) y descuento de documentos (2,2% vs 0,6%). Se observa una significativa contracción en los ingresos por intereses provenientes de préstamos en valores homogéneos, especialmente personales (45,0%) y tarjetas de crédito (36,4%), lo cual obedece en parte a la estrategia de la entidad de segmentar su cartera de créditos y reducir su exposición en los segmentos menos rentables. El tope de tasa para las tarjetas de crédito y la menor demanda también explican esta disminución (ver Gráfico #6).

Gráfico #3: Resultados Trimestrales



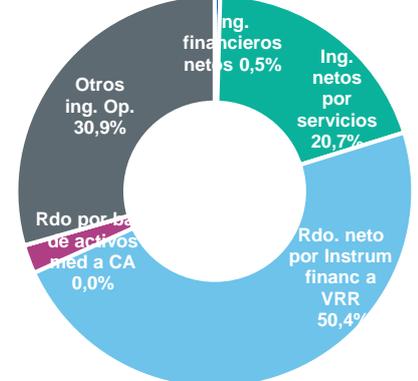
Fuente: Banco Hipotecario S.A.

Gráfico #4: Desagregación de Ingresos



Fuente: Banco Hipotecario S.A.

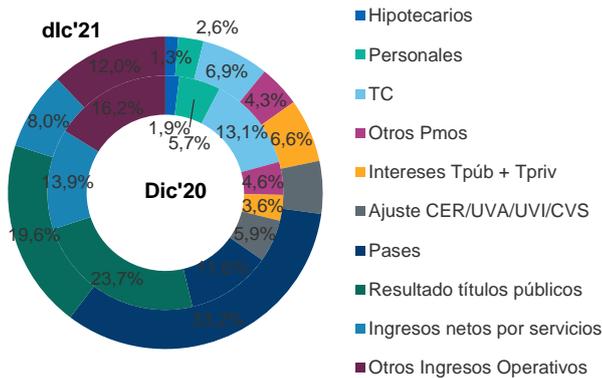
Gráfico #5. Composición de los ingresos operativos netos. Diciembre 2021



Fuente: Banco Hipotecario S.A.

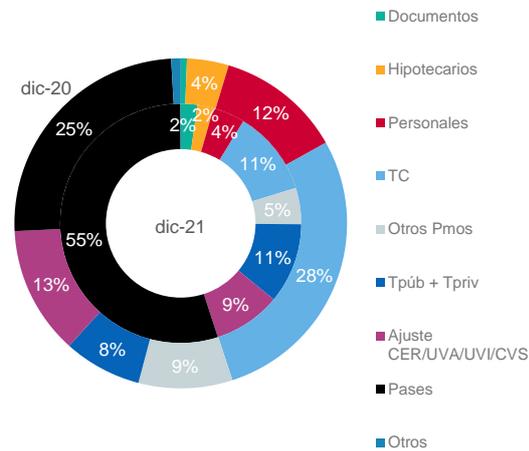
A dic'21 la principal fuente de ingresos del banco está constituida por los intereses por pases activos, que alcanzan el 33,2% de los ingresos operativos (vs 11,6% a dic'20), seguida por el resultado neto por medición de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultado, que representa el 19,6% de los ingresos operativos (vs 23,7% a dic'20) y otros ingresos operativos, que contribuyen con el 12,0% (vs 16,2% a dic'20) e incluyen una porción significativa de ingresos por servicios,

Gráfico #7: Desagregación de ingresos operativos (Dic'21 vs Dic'20)



Fuente: Banco Hipotecario S.A.

Gráfico #6: Ingresos por Intereses



Fuente: Banco Hipotecario S.A.

básicamente algunos relacionados con préstamos.

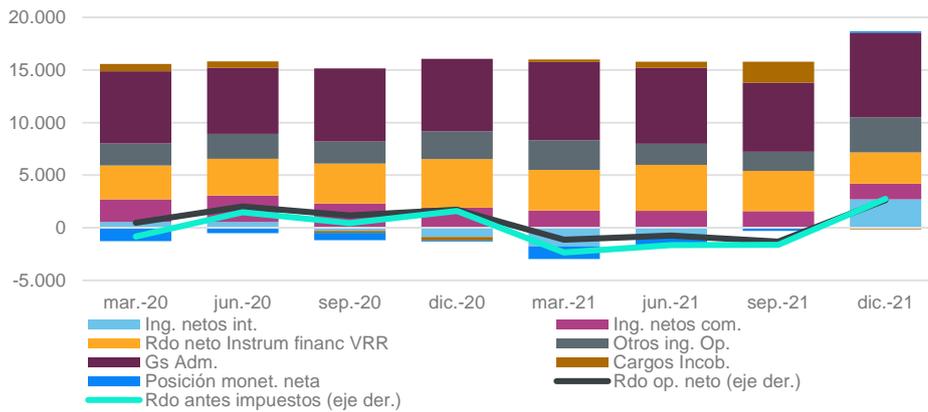
En cuarto término, los ingresos netos por servicios representan el 8,0% de los ingresos operativos (vs 13,9% a dic'20), en tanto que los intereses por tarjetas de crédito explican el 6,9% (vs 13,1% a dic'20). Los intereses por títulos alcanzan el 6,6% de los ingresos operativos (vs 3,6% a dic'20), mientras los ingresos por ajustes CER, CVS, UVA y UVI explican el 5,5% (vs 5,9%), seguidos por intereses por otros préstamos, que alcanzan el 4,3% (vs 4,6% a dic'20) de los ingresos operativos e incluyen intereses derivados de préstamos de corto plazo a empresas de buena calidad crediticia para capital de trabajo, prefinanciación de exportaciones, adelantos en cuenta corriente, descuento de documentos, así como arrendamientos financieros, préstamos prendarios y financiamientos al sector financiero

En tanto, los intereses por préstamos personales constituyen el 2,6% (vs 5,7% a dic'20) y los intereses por préstamos hipotecarios el 1,3% de los ingresos operativos (vs 1,9% a dic'20).

La Calificadora estima adecuada la diversificación de las fuentes de ingreso del banco. Sin embargo, considera que BH, como el resto de las entidades del sistema, enfrenta el desafío de incrementar sus flujos de ingresos recurrentes, en la medida en que se recupere la actividad económica, en un ambiente de importantes restricciones regulatorias.

Los gastos de estructura registraron a dic'21 un incremento interanual del 8,5% en moneda homogénea, especialmente impulsado por el aumento del 28,7% de los otros gastos operativos, que se explica por el resultado neto de la valuación de activos no corrientes mantenidos para la venta y el mayor impacto del impuesto sobre los ingresos brutos. Excluyendo este concepto, los gastos de administración exhiben una contracción interanual del 3,3%. Los gastos en personal registraron un aumento del 4,2%, interanual, por mayores indemnizaciones y gratificaciones pagadas durante el primer trimestre, en tanto que los otros gastos administrativos reportaron un crecimiento interanual del 11,2%, explicado en su totalidad por el aumento antes citado de los otros gastos operativos. A dic'21 los gastos en personal representan el 36,7% de los costos de estructura, continuando la tendencia decreciente iniciada a principios de 2020 (38,2% a jun'20).

Gráfico #8: Evolución trimestral del ER (en miles de ARS)



Fuente: Banco Hipotecario S.A.

Asimismo, del análisis de los resultados por trimestre surge una recuperación gradual pero sostenida de los ingresos que deriva recién en una utilidad neta en el cuarto trimestre, debido a la significativa constitución de provisiones durante el tercero (ver Gráfico #8). En base a información de gestión suministrada por el banco se puede concluir que esa tendencia continúa durante el primer trimestre de 2022 y, de acuerdo con las proyecciones elaboradas por la entidad, se espera que la misma se mantenga durante los próximos períodos.

A dic'21 los indicadores de eficiencia del banco e términos de flujo exhiben un deterioro respecto de dic'20. Sin embargo, se observa una mejora gradual respecto de trimestres anteriores. Así, el ratio Gastos de Administración / Ingresos Totales asciende al 93,3% a dic'21, vs 81,5% a dic'20, exhibiendo una mejora respecto de sep'21 (101,7% y jun'21 (107,5). La Calificadora estima que los ratios de eficiencia del banco deberían comenzar a mejorar en los próximos meses, en la medida en que incremente su volumen de negocios y continúe con su programa de transformación de procesos.

A dic'21 los cargos por incobrabilidad registraron una disminución interanual del 13,1% en moneda homogénea, a pesar de la significativa constitución de provisiones efectuada en el tercer trimestre en virtud de su decisión de reclasificar a situación 5 créditos que representan una proporción relevante de la cartera comercial. A dic'21 los cargos representan el 4,2% del total de financiaciones (vs 1,0% a dic'20 y 5,8% a sep'21).

Se estima que los cargos por incobrabilidad deberían disminuir en los próximos meses, ya que la entidad ya provisionó en el 100% los créditos considerados irre recuperables. A dic'21 se observa un leve incremento de la morosidad, explicado básicamente por la contracción de la cartera. Se destacan los prudentes criterios de originación que posee la entidad.

Riesgos

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.

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 los 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.

Riesgo crediticio

A dic'21 la cartera irregular representa el 13,4% del total, ratio superior al reportado a dic'20 (12,0%) y muy alejado del promedio del sistema (4,3%). Ello obedece básicamente a la fuerte contracción de los préstamos brutos (19,0% interanual).

Cabe señalar que a partir de 2019 el management se focalizó en 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. Tales medidas tuvieron un impacto positivo, especialmente en la cartera de consumo, que presenta una mora muy baja (3,0% a dic'21).

A dic'21 el 40,3% de los préstamos totales está constituido por financiamientos otorgados mediante tarjetas de créditos, mientras que el 20,8% está conformado por préstamos hipotecarios y el 18,4% por otros préstamos, que incluyen básicamente préstamos a empresas para capital de trabajo y financiamientos al comercio exterior. También están incluidos en este concepto los préstamos prendarios, los arrendamientos financieros y los adelantos en cuenta corriente, aunque estos últimos conceptos son muy poco significativos. Los documentos descontados representan 10,9% del total de las financiamientos, seguidos por los préstamos personales, que alcanzan el 8,7% de los préstamos brutos y las financiamientos al sector financiero (0,9%) (ver Gráfico #9).

La cobertura de la cartera irregular con provisiones es 88,6%, lo cual expone su patrimonio –ya disminuido por el resultado de los primeros nueve meses- en 4,2% por el riesgo de crédito no cubierto, afectando su solvencia (PN ajustado / Activo 6,2%) (véase Gráfico #10).

Asimismo, si bien eventos de incobrabilidad de empresas medianas o grandes podrían consumir rápidamente la cobertura con provisiones, este riesgo se encuentra mitigado en parte por la mayor participación relativa de la cartera de consumo –que a dic'21 representa el 59,2% del total- más atomizada y con menor mora (3,0% a dic'21) y sus buenas políticas de seguimiento de riesgos. La cartera comercial, por su parte, exhibe un ratio de morosidad del 28,5%. Sin embargo, el 79,6% de la cartera irregular se encuentra totalmente provisionada a dic'21.

La calificadoradora estima que la calidad de las financiamientos del banco, como la del resto de las entidades del sistema, podría continuar deteriorándose gradualmente en el actual escenario de lenta recuperación de la actividad económica y contracción de la demanda de crédito.

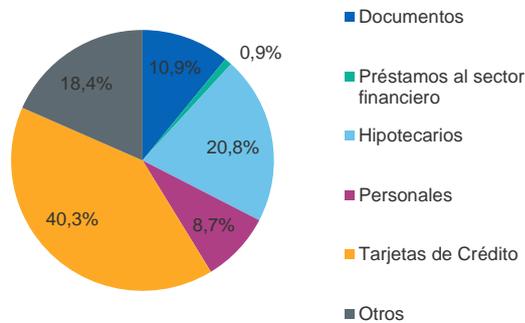
Riesgo de mercado

La administración 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 inversión 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.

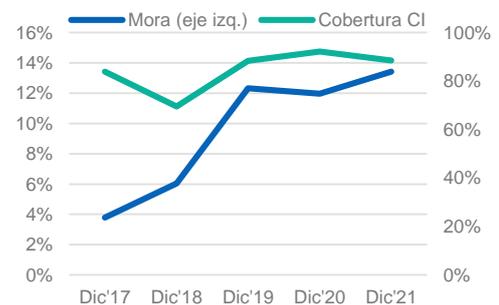
La gerencia de riesgos de mercado reporta a la gerencia de área de riesgo y, de manera indirecta, a la gerencia general y tiene la misión de identificar, medir, dar seguimiento y controlar los riesgos de mercado incurridos por el banco de acuerdo a las pautas establecidas por el directorio. Esta gerencia 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,

Gráfico #9: Desagregación de la cartera de préstamos - Dic'21



Fuente: Banco Hipotecario S.A.

Gráfico #10: Calidad de activos



Fuente: Banco Hipotecario S.A.

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.

A dic'21 BH presenta una exposición al sector público, básicamente en títulos, equivalente al 68,8% del activo y 10,6 veces el PN. Sin embargo, el 88,8% corresponde a letras de liquidez del BCRA. Excluyendo las mismas, la exposición sería del 7,7% del activo y 118,9% del patrimonio neto.

A dic'21 el banco cumple con la normativa en materia de posición global neta positiva de moneda extranjera.

Fuentes de Fondo y Capital

Fondeo y liquidez

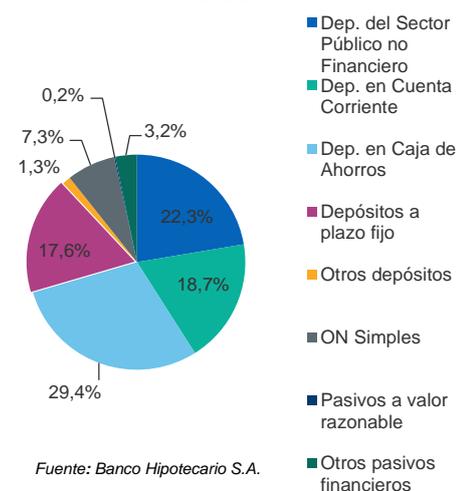
Históricamente BH ha tenido un buen acceso al mercado de capitales, nacional e internacional, lo que le ha facilitado la obtención de fondeo a mediano y largo plazo. Sin embargo, en el actual escenario macroeconómico, ha priorizado el fondeo a través de depósitos core, básicamente captaciones de ahorro y a plazo de individuos. En este sentido, se observa un fuerte incremento de la participación de los depósitos en el fondeo del banco.

A dic'21 el 89,3% del fondeo de terceros proviene de depósitos, los cuales se distribuyen de la siguiente manera: los depósitos a la vista provenientes del sector privado no financiero representan el 48,1% (29,4% en cajas de ahorro y 18,7% en cuentas corrientes), en tanto que el 17,6% se obtiene a través de captaciones a plazo de dicho sector, el 22,3% de colocaciones de organismos del sector público y el 1,3% por otras colocaciones. Por otra parte, del total de depósitos el 75,0% proviene del sector privado no financiero, en tanto que el 25,0% corresponde a colocaciones del sector público derivadas de determinadas operatorias que BH mantiene con diferentes entidades del sector público. Por su parte, sólo el 7,3% del fondeo de terceros deriva de la emisión de obligaciones negociables no subordinadas tanto en el mercado local como internacional (vs 19,7% a dic'20). Se observa una menor participación de las ONs en el fondeo total, situación que el banco generó a través de la obtención de fuentes de financiamiento más estables.

El banco presenta adecuados calce de plazos y liquidez. A dic'21 los activos líquidos (Disponibilidades + operaciones de pase + call a 30 días + letras de liquidez del BCRA) cubren el 73,6% del total de depósitos y los pasivos financieros de hasta un año, en tanto los activos líquidos + los créditos a 90 días cubren el 83,2% de los pasivos financieros a ese plazo, lo cual resulta adecuado aun considerando la elevada concentración de sus depósitos.

Así, a dic'21 los 10 principales depositantes representan el 46,4% del total. Sin embargo, el primer depositante, que representa el 47,1% de las primeras 10 captaciones, es un organismo del sector público que mantiene una relación comercial estable con el banco, siendo dichos depósitos transaccionales.

Gráfico #11: Estructura de Fondo- Dic'21



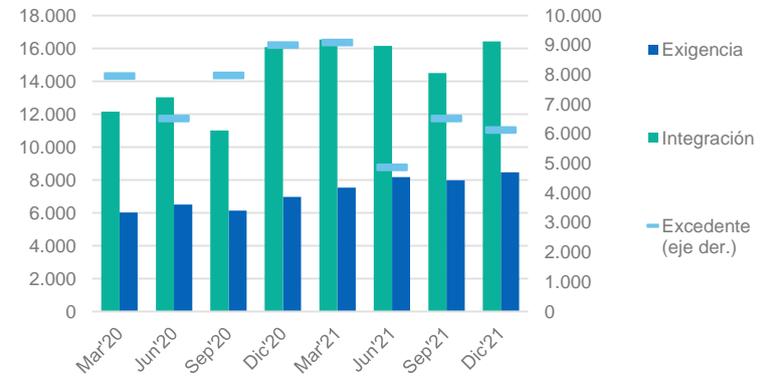
Capital

A dic'21 el ratio PN/activos es del 6,5%, inferior al de la media del sistema (16,0%) y al reportado por BH a dic'20 (13,1%), debido al impacto del resultado negativo sobre el patrimonio. Sin embargo, a dic'21 el activo está inusualmente incrementado por una partida puntual, normalizándose durante los primeros días de enero, lo cual contribuye a reducir el ratio analizado. Así, a feb'22 el mismo asciende al 10,3%. El indicador capital ajustado / riesgos ponderados es 20,4% vs 20,2% a dic'20, en virtud de la elevada participación de los activos líquidos. Se estima que estos ratios podrían deteriorarse por la presión que sobre los resultados ejercen la reducción de spreads y las altas tasas de inflación. Sin embargo, a dic'21 la entidad presenta a nivel consolidado un exceso del 94,1% sobre el capital mínimo exigido por el BCRA, situación que se mantiene estable en el tiempo (ver Gráfico #12).

La calificadora prevé que la capitalización del banco en los próximos meses podría deteriorarse, como en el resto de las entidades, como consecuencia de la presión que sobre los resultados del banco ejerce la reducción de spreads y la posición monetaria neta. Sin embargo, se espera que en BH retorne a niveles razonables una vez consolidada la tendencia favorable de la generación interna de capital. FIX monitoreará esta evolución.

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.

Gráfico #12: Capital Regulatorio (miles de ARS)



Fuente: Banco Hipotecario S.A.

Anexo I

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 26 de abril de 2022, decidió **asignar** la siguiente calificación de Banco Hipotecario S.A.:

- Obligaciones Negociables Clase 6 por un valor nominal de hasta USD 80 millones: **A+(arg), Perspectiva Estable**

Asimismo, decidió confirmar (*) las siguientes calificaciones de Banco Hipotecario S.A.:

- Endeudamiento de Largo Plazo: **A+(arg), con Perspectiva Estable**
- Endeudamiento de Corto Plazo: **A1(arg)**.
- Obligaciones Negociables Clase 5 por un valor nominal en USD por el equivalente de hasta \$8.000 millones: **A+(arg), con Perspectiva Estable**
- Obligaciones Negociables Clase XLVIII por un valor nominal en pesos de hasta el equivalente a USD400 millones: **A+(arg), con Perspectiva Estable.**

Categoría A(arg): “A” nacional implica una sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de repago en tiempo y forma en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

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.

Categoría A1(arg): Indica una muy sólida capacidad de pago en tiempo y forma de los compromisos financieros respecto de otros emisores o emisiones del mismo país. Cuando las características de la emisión o emisor son particularmente sólidas, se agrega un signo “+” a la categoría.

La calificación de Banco Hipotecario S.A. refleja su franquicia, su razonable capitalización y su adecuada liquidez. La calificación refleja además la flexibilidad de la entidad para adaptarse a las condiciones del mercado y el deterioro en la calidad de su cartera y en la rentabilidad, aunque con una evolución favorable en los últimos períodos.

Nuestro análisis de la entidad se basa en los estados financieros anuales condensados separados y consolidados auditados por Price Waterhouse & Co al 31.12.21, que manifiestan que los mismos presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera –individual y consolidada con sus sociedades controladas- de Banco Hipotecario al 31 de diciembre de 2021, su resultado integral, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables establecidas por el Banco Central de la República Argentina, aunque señala, sin modificar su opinión, diferencias entre las normas contables profesionales y las establecidas por el B.C.R.A., indicando que el banco ha identificado el efecto sobre los estados financieros derivado de los diferentes criterios de valuación y exposición (Nota 3.1 a los Estados Financieros consolidados al 31.12.2021).

(*) Siempre que se confirma una calificación, la calificación anterior es igual a la que se publica en el presente dictamen.

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 6, remitido por el emisor el 18.04.2022.

Asimismo, la calificación se determinó en base a la siguiente información de carácter público:

- Estados financieros anuales condensados separados y consolidados auditados (último 31.12.2021), disponibles en www.cnv.gov.ar.
- Estados financieros intermedios condensados separados y consolidados auditados (último 30.09.2021), disponibles en www.cnv.gov.ar.

- Prospectos de emisión de Obligaciones Negociables, disponible en www.cnv.gov.ar
- Suplementos de precio de Obligaciones Negociables, disponibles en www.cnv.gov.ar

Anexo II

Características de las emisiones

Emisiones dentro del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables Simples por un valor nominal de hasta USD 1.500 millones

Obligaciones Negociables Clase XLVIII a tasa variable con vencimiento a los 60 meses por un valor nominal en pesos equivalente a un monto de hasta USD 400 millones a ser integradas en dólares estadounidenses.

Las ON Clase XLVIII estarán denominadas en pesos. Los suscriptores de ON Clase XLVIII en Argentina deberán integrar las ON en dólares estadounidenses en el exterior y los pagos bajo las mismas se realizarán en dólares estadounidenses en el exterior. La fecha de vencimiento será a los 60 meses de la fecha de emisión y liquidación. El monto del capital será amortizado en tres pagos, de la siguiente manera: el primer pago de 33.3% a los 54 meses, el segundo pago de 33.3% a los 57 meses y el tercer pago de 33.4% a los 60 meses de la fecha de emisión y liquidación. Las ON Clase XLVIII devengarán intereses a una tasa de interés variable nominal anual que será la suma de: a) la Tasa de Referencia y/o la Tasa de Referencia Inicial para el primer período de devengamiento de intereses (BADLAR privada), más b) el margen de corte. El emisor podrá establecer, para uno o más períodos de devengamiento de intereses, que la tasa de interés de la Clase XLVIII tendrá un mínimo que será informado al público inversor en un Aviso Complementario al Aviso de Suscripción. Los intereses serán pagaderos trimestralmente por período vencido en las fechas que serán informadas en el Aviso de Suscripción y en el Aviso de Resultados.

Las ON Clase XLVIII fueron emitidas el 07/11/2017 por un valor nominal de \$6.300 millones con vencimiento el 07/11/2022 a una tasa de interés variable, calculada sobre la base de la tasa de referencia (BADLAR privada) más un margen de 400 puntos básicos. La tasa de referencia inicial fue del 21.9375% nominal anual, en tanto que el tipo de cambio inicial fue \$17.6689 por USD. Asimismo, la tasa de interés mínima para el primer período de devengamiento se estableció en 17%. El monto del capital será amortizado en tres pagos, de la siguiente manera: el primer pago de 33.3% el 07/05/2022, el segundo pago de 33.3% el 07/08/2022 y el tercer pago de 33.4% al vencimiento el 07/11/2022.

Obligaciones Negociables Clase 5 a tasa fija con vencimiento a los 18 meses de la fecha de Emisión y Liquidación, por un valor nominal de hasta USD 5.000.000 ampliable hasta la suma de valor nominal en dólares equivalente a \$8.000 millones.

Se trata de Obligaciones Negociables Simples a ser emitidas bajo el Régimen de Emisor Frecuente. Las ON Clase 5 se ofrecerán por un valor nominal de hasta USD 5 millones ampliable hasta la suma de valor nominal en dólares equivalente a \$8.000 millones, a tasa fija y con vencimiento a los 18 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 fija que será determinada luego de finalizado el Período de Formación del Registro y antes de la Fecha de Emisión y Liquidación e informada mediante el Aviso de Resultados. Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables Clase 5 estarán denominadas en dólares estadounidenses y serán pagaderas en pesos al Tipo de Cambio Aplicable.

Las ON Clase 5 fueron emitidas el 07/10/2021 por un valor nominal de USD 10.000.000 a un tipo de cambio inicial de AR\$ 98,885 por cada USD 1 con vencimiento el 07/04/2023, a una tasa de interés del 0% fija nominal anual.

Obligaciones Negociables Clase 6 a tasa fija con vencimiento a los 24 meses de la fecha de Emisión y Liquidación, por un valor nominal de hasta USD 13.000.000 ampliable hasta la suma de USD 80.000.000.

Se trata de Obligaciones Negociables Simples a ser emitidas bajo el Régimen de Emisor Frecuente. Las ON Clase 6 se ofrecerán por un valor nominal de hasta USD 13 millones ampliable hasta la suma de USD 80.000.000, a tasa fija 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 fija que será determinada luego de finalizado el Período de Formación del Registro y antes de la Fecha de Emisión y Liquidación e informada mediante el Aviso de Resultados. Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables Clase 6 estarán denominadas en dólares estadounidenses y serán pagaderas en dólares estadounidenses.

Anexo III

Glosario

- BCRA: Banco Central de la República Argentina.
- PN: Patrimonio Neto.
- Ranking: Lista ordenada bajo un criterio determinado.
- ROA: Retorno sobre Activo.
- ROE: Retorno sobre Patrimonio Neto.
- Scoring: Sistema de evaluación automática de solicitudes de operaciones de crédito.
- 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 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: 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. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX S.A. Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS A 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 S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES, PARA LOS CUALES EL ANALISTA LIDER SE BASA 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 calificación.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos sus 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 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 independiente 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. en el momento de realizar una calificación crediticia será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX 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 confirmó 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 sólo incorpora los riesgos derivados del crédito. En caso de incorporación de otro tipo de riesgos, como ser riesgos de precio o de mercado, se hará mención específica de los mismos. FIX SCR S.A. no está comprometida 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 el mismo 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. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.

Las calificaciones representan una opinión y 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. La asignación, publicación o diseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre en calidad de “experto” en cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de títulos y valores de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de Estados Unidos y la “Financial Services and Markets Act of 2000” del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y su 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.