

Banco Hipotecario S.A.

Informe de Actualización

Calificaciones

Nacional

ON Clase XLVI	AA(arg)
ON Clase XLVII	AA(arg)

Perspectiva

Calificación Nacional de Largo Plazo Estable

Resumen Financiero

Millones	31/03/2017	31/03/2016
Activos (USD)*	3.649,1	2.871,2
Activos (Pesos)	56.129,7	41.866,7
Patrimonio Neto (Pesos)	6.596,9	5.753,1
Resultado Neto (Pesos)	252,7	230,4
ROA (%)	1,9	2,3
ROE (%)	16,0	16,6
PN / Activos (%)	11,8	13,7

*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
Dario 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

Históricamente líder en el otorgamiento de préstamos hipotecarios, Banco Hipotecario S.A. (BH) reorientó la oferta de crédito con foco en la banca de consumo. A mar'17 las financiaciones en tarjetas de crédito y préstamos personales concentran el 63.6% de los préstamos. 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

Soporte del Accionista. La calificación de BH se fundamenta en la disposición y capacidad de su principal accionista privado Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA), cuyo endeudamiento de largo plazo se encuentra calificado por FIX SCR afiliada a Fitch Ratings (en adelante FIX) en AA+(arg) con Perspectiva Estable, para brindar soporte a la entidad, en virtud de la relevancia de esta inversión en el marco de su estrategia de diversificación de negocios.

Adecuada capitalización. El indicador de capital ajustado sobre riesgos ponderados es del 13.1% y el de patrimonio neto/activos del 11.8%, en línea con la media de los bancos privados nacionales (11.4% a mar'17). Adicionalmente, el banco cuenta con un exceso del 63.3% sobre el capital mínimo exigido por el BCRA a dicha fecha.

Cambio en la estructura de fondeo. Recientemente BH modificó su estructura de fondeo, con mayor participación de ONs, que a mar'17 representan el 40.9% del fondeo de terceros, en tanto los depósitos a plazo explican el 37.1%. A su vez se observa una alta participación de las ONs emitidas en USD (42.2% del total a mar'17) lo cual contribuiría a alargar el plazo del fondeo y reducir su costo en un escenario de baja probabilidad de significativa devaluación.

Buena liquidez. El banco presenta un adecuado calce de plazos y su liquidez es buena. A dic'16 el ratio Liquidez Inmediata a nivel consolidado (Disponibilidades + Lebacks)/Depósitos totales es 45.1%, en tanto que los activos líquidos individualmente (Disp. + Lebacks + Préstamos a 30 días) representan el 83.9% del total de obligaciones a 30 días. Estos indicadores se consideran buenos y respaldados por el fluido acceso al mercado de capitales nacional e internacional que posee la entidad.

Razonable rentabilidad. Durante el primer trimestre de 2017 la evolución de su desempeño fue adecuado. A mar'17 reporta un ROA de 1.9% vs 2.9% para la media de bancos privados nacionales, superior al de dic'16 (1.4%). Se observa una mejora en el margen neto de intereses, debido básicamente al menor costo de fondeo. Además, el 52.9% de los ingresos operativos netos se compone de comisiones, impulsadas por la actividad de seguros y tarjetas de crédito, en general más estables. El margen neto de intereses explica el 28% y el resultado neto de títulos el 19.1%. Se espera que la rentabilidad continúe evolucionando favorablemente, en un contexto de tasas decrecientes de inflación y reducción de spreads.

Adecuada calidad de activos. A mar'17 los préstamos irregulares alcanzan el 2.9% del total (vs 1.9% para los bancos privados nacionales), lo cual se considera adecuado dada la alta ponderación de la cartera de consumo (70.4%, vs 51% para los bancos privados) con mayor morosidad. La cobertura con provisiones es 87.7%, lo cual genera un leve compromiso del su patrimonio sin afectar su solvencia. Se estima que la mora se mantendrá en niveles similares.

Sensibilidad de la calificación

Soporte del accionista. Un cambio en la capacidad y/o disposición de dar soporte de su principal accionista (IRSA) provocaría un cambio en la calificación de BH en el mismo sentido.

Desempeño: Un fuerte y sostenido deterioro en el desempeño de BH que afecte la calidad de la cartera y su capitalización podría generar presión a la baja de las calificaciones de BH.

Anexo I

Banco Hipotecario S.A. Estado de Resultados

	31 mar 2017		31 dic 2016		31 mar 2016		31 dic 2015		31 dic 2014	
	3 meses	Como % de	Anual	Como % de	3 meses	Como % de	Anual	Como % de	Anual	Como % de
	ARS mill	Activos								
	Original	Rentables								
1. Intereses por Financiaciones	1.918,4	15,20	6.816,6	16,35	1.464,5	16,88	4.989,4	16,30	3.785,3	15,59
2. Otros Intereses Cobrados	29,3	0,23	136,6	0,33	9,6	0,11	79,8	0,26	86,3	0,36
3. Ingresos por Dividendos	n.a.	-								
4. Ingresos Brutos por Intereses	1.947,7	15,43	6.953,2	16,68	1.474,2	16,99	5.069,2	16,56	3.871,6	15,95
5. Intereses por depósitos	509,0	4,03	2.996,0	7,19	884,0	10,19	2.113,6	6,90	1.509,0	6,22
6. Otros Intereses Pagados	818,3	6,48	2.413,1	5,79	458,3	5,28	1.235,8	4,04	853,7	3,52
7. Total Intereses Pagados	1.327,3	10,52	5.409,0	12,98	1.342,3	15,47	3.349,4	10,94	2.362,7	9,73
8. Ingresos Netos por Intereses	620,3	4,92	1.544,2	3,70	131,8	1,52	1.719,8	5,62	1.508,9	6,21
9. Resultado Neto por operaciones de Intermediación y Derivados	n.a.	-								
10. Resultado Neto por Títulos Valores	421,9	3,34	2.178,5	5,23	639,3	7,37	1.764,3	5,76	974,6	4,01
11. Resultado Neto por Activos valuados a FV a través del estado de resultados	n.a.	-								
12. Resultado Neto por Seguros	n.a.	-								
13. Ingresos Netos por Servicios	1.168,5	9,26	3.888,4	9,33	831,3	9,58	3.025,6	9,88	1.909,8	7,87
14. Otros Ingresos Operacionales	-215,7	-1,71	-842,9	-2,02	25,2	0,29	-326,8	-1,07	-126,8	-0,52
15. Ingresos Operativos (excl. intereses)	1.374,7	10,89	5.224,1	12,53	1.495,8	17,24	4.463,1	14,58	2.757,6	11,36
16. Gastos de Personal	789,7	6,26	2.769,2	6,64	646,4	7,45	2.313,8	7,56	1.674,5	6,90
17. Otros Gastos Administrativos	591,4	4,69	2.305,7	5,53	507,2	5,85	1.761,6	5,75	1.216,4	5,01
18. Total Gastos de Administración	1.381,1	10,94	5.074,9	12,18	1.153,6	13,30	4.075,4	13,31	2.890,9	11,91
19. Resultado por participaciones - Operativos	17,4	0,14	35,7	0,09	11,2	0,13	13,8	0,04	3,7	0,02
20. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad	631,4	5,00	1.729,0	4,15	485,3	5,59	2.121,2	6,93	1.379,3	5,68
21. Cargos por Incobrabilidad	175,7	1,39	466,4	1,12	98,3	1,13	354,2	1,16	343,4	1,41
22. Cargos por Otras Previsiones	55,9	0,44	164,9	0,40	66,1	0,76	172,0	0,56	116,6	0,48
23. Resultado Operativo	399,8	3,17	1.097,7	2,63	320,8	3,70	1.595,1	5,21	919,3	3,79
24. Resultado por participaciones - No Operativos	n.a.	-								
25. Ingresos No Recurrentes	121,4	0,96	476,9	1,14	128,7	1,48	481,2	1,57	276,8	1,14
26. Egresos No Recurrentes	158,7	1,26	443,1	1,06	105,7	1,22	371,6	1,21	219,5	0,90
27. Cambios en el valor de mercado de deuda propia	n.a.	-								
28. Otro Resultado No Recurrente Neto	n.a.	-								
29. Resultado Antes de Impuestos	362,5	2,87	1.131,5	2,71	343,8	3,96	1.704,7	5,57	976,6	4,02
30. Impuesto a las Ganancias	109,8	0,87	516,2	1,24	113,5	1,31	618,9	2,02	426,6	1,76
31. Ganancia/Pérdida de Operaciones discontinuadas	n.a.	-								
32. Resultado Neto	252,7	2,00	615,3	1,48	230,4	2,66	1.085,8	3,55	550,0	2,27
33. Resultado por diferencias de Valuación de inversiones disponibles para la venta	n.a.	-								
34. Revaluación del Activo Fijo	n.a.	-								
35. Resultados por Diferencias de Cotización	n.a.	-								
36. Otros Ajustes de Resultados	n.a.	-								
37. Resultado Neto Ajustado por FIX SCR	252,7	2,00	615,3	1,48	230,4	2,66	1.085,8	3,55	550,0	2,27
38. Memo: Resultado Neto Atribuible a Intereses Minoritarios	n.a.	-								
39. Memo: Resultado Neto Después de Asignación Atribuible a Intereses Minoritarios	252,7	2,00	615,3	1,48	230,4	2,66	1.085,8	3,55	550,0	2,27
40. Memo: Dividendos relacionados al período	n.a.	-								
41. Memo: Dividendos de Acciones Preferidas del Período	n.a.	-								

Banco Hipotecario S.A. Estado de Situación Patrimonial

	31 mar 2017		31 dic 2016		31 mar 2016		31 dic 2015		31 dic 2014	
	3 meses ARS mill Original	Como % de Activos	Anual ARS mill Original	Como % de Activos	3 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	3.002,0	5,35	2.744,7	5,27	2.506,6	5,99	2.631,9	6,67	2.349,5	7,49
2. Otros Préstamos Hipotecarios	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Préstamos de Consumo	18.282,5	32,57	17.914,8	34,38	12.802,1	30,58	13.301,7	33,71	9.613,6	30,66
4. Préstamos Comerciales	991,2	1,77	978,1	1,88	1.237,4	2,96	803,6	2,04	1.542,9	4,92
5. Otros Préstamos	5.886,2	10,49	5.724,3	10,99	3.481,5	8,32	4.018,0	10,18	3.910,1	12,47
6. Previsiones por riesgo de incobrabilidad	751,0	1,34	691,8	1,33	486,7	1,16	475,6	1,21	417,4	1,33
7. Préstamos Netos de Previsiones	27.410,9	48,83	26.670,2	51,18	19.540,8	46,67	20.279,7	51,40	16.998,6	54,22
8. Préstamos Brutos	28.161,9	50,17	27.362,0	52,51	20.027,5	47,84	20.755,2	52,60	17.416,0	55,55
9. Memo: Financiaciones en Situación Irregular	856,1	1,53	761,4	1,46	490,3	1,17	429,6	1,09	428,1	1,37
10. Memo: Préstamos a Valor Razonable	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
B. Otros Activos Rentables										
1. Depósitos en Bancos	424,8	0,76	637,0	1,22	181,7	0,43	198,1	0,50	339,2	1,08
2. Operaciones de Pase y Colaterales en Efectivo	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Títulos Valores para Compraventa o Intermediación	4.579,3	8,16	3.639,3	6,98	7.499,6	17,91	4.334,1	10,98	4.007,3	12,78
4. Derivados	n.a.	-	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	267,0	0,48	1.017,1	1,95	526,5	1,26	528,9	1,34	141,1	0,45
6. Inversiones en Sociedades	116,3	0,21	101,0	0,19	117,7	0,28	112,9	0,29	47,9	0,15
7. Otras Inversiones	6.483,5	11,55	341,2	0,65	220,6	0,53	583,2	1,48	369,6	1,18
8. Total de Títulos Valores	11.446,1	20,39	5.098,6	9,78	8.364,4	19,98	5.593,1	14,09	4.566,0	14,56
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	11.198,2	19,95	9.276,3	17,80	6.610,7	15,79	4.575,6	11,60	2.375,4	7,58
13. Activos Rentables Totales	50.480,1	89,93	41.682,1	79,99	34.697,7	82,88	30.612,6	77,58	24.279,2	77,44
C. Activos No Rentables										
1. Disponibilidades	2.338,5	4,17	7.188,3	13,79	4.066,6	9,71	6.378,8	16,17	5.368,5	17,12
2. Memo: Exigencia de efectivo mínimo en ítem anterior	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
3. Bienes Diversos	300,8	0,54	296,1	0,57	69,7	0,17	65,1	0,17	59,8	0,19
4. Bienes de Uso	394,6	0,70	390,2	0,75	244,0	0,58	242,8	0,62	165,2	0,53
5. Llave de Negocio	564,8	1,01	13,4	0,03	15,9	0,04	16,8	0,04	20,2	0,06
6. Otros Activos Intangibles	16,3	0,03	554,0	1,06	512,9	1,23	461,4	1,17	322,7	1,03
7. Créditos Impositivos Corrientes	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
8. Impuestos Diferidos	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
9. Operaciones Discontinuas	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
10. Otros Activos	2.034,7	3,63	1.984,1	3,81	2.259,9	5,40	1.680,4	4,26	1.135,9	3,62
11. Total de Activos	56.129,7	100,00	52.108,1	100,00	41.866,7	100,00	39.457,9	100,00	31.351,5	100,00
Pasivos y Patrimonio Neto										
D. Pasivos Onerosos										
1. Cuenta Corriente	837,5	1,49	881,4	1,69	648,8	1,55	648,3	1,64	760,5	2,43
2. Caja de Ahorro	3.258,8	5,81	3.329,9	6,39	2.500,5	5,97	2.502,5	6,34	2.479,6	7,91
3. Plazo Fijo	11.001,4	19,60	10.613,1	20,37	8.748,8	20,90	8.489,8	21,52	4.983,8	15,90
4. Total de Depósitos de clientes	15.097,6	26,90	14.824,4	28,45	11.898,2	28,42	11.640,6	29,50	8.224,0	26,23
5. Préstamos de Entidades Financieras	349,7	0,62	713,9	1,37	800,2	1,91	635,9	1,61	334,9	1,07
6. Operaciones de Pase y Colaterales en Efectivo	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
7. Otros Depósitos y Fondos de Corto Plazo	3.673,7	6,55	3.140,3	6,03	6.874,8	16,42	7.193,2	18,23	9.389,3	29,95
8. Total de Depósitos, Préstamos a Entidades Financieras y Fondos de Corto Plazo	19.121,0	34,07	18.678,6	35,85	19.573,2	46,75	19.469,7	49,34	17.948,2	57,25
9. Pasivos Financieros de Largo Plazo	17.299,3	30,82	17.032,6	32,69	9.080,2	21,69	8.560,2	21,69	5.060,5	16,14
10. Deuda Subordinada	n.a.	-	136,8	0,26	115,7	0,28	110,6	0,28	n.a.	-
11. Otras Fuentes de Fondo	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
12. Total de Fondos de Largo plazo	17.299,3	30,82	17.169,4	32,95	9.195,9	21,96	8.670,8	21,97	5.060,5	16,14
12. Derivados	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-	n.a.	-
14. Otros Pasivos por Intermediación Financiera	10.428,1	18,58	7.461,2	14,32	4.615,4	11,02	3.287,1	8,33	1.800,8	5,74
15. Total de Pasivos Onerosos	46.848,5	83,46	43.309,2	83,11	33.384,5	79,74	31.427,6	79,65	24.809,5	79,13
E. Pasivos No Onerosos										
1. Deuda valuada a Fair Value	n.a.	-	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	338,6	0,60	325,8	0,63	268,0	0,64	257,2	0,65	236,1	0,75
4. Pasivos Impositivos corrientes	n.a.	-	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	2.345,8	4,18	2.259,2	4,34	2.461,2	5,88	2.246,3	5,69	1.841,4	5,87
10. Total de Pasivos	49.532,9	88,25	45.894,2	88,07	36.113,6	86,26	33.931,1	85,99	26.887,0	85,76
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	6.308,9	11,24	6.056,2	11,62	5.671,3	13,55	5.440,9	13,79	4.396,9	14,02
2. Participación de Terceros	288,0	0,51	157,7	0,30	81,8	0,20	85,9	0,22	67,6	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	6.596,9	11,75	6.213,9	11,93	5.753,1	13,74	5.526,8	14,01	4.464,5	14,24
7. Total de Pasivos y Patrimonio Neto	56.129,8	100,00	52.108,1	100,00	41.866,7	100,00	39.457,9	100,00	31.351,5	100,00
8. Memo: Capital Ajustado	6.015,8	10,72	5.646,6	10,84	5.224,3	12,48	5.048,6	12,79	4.121,6	13,15
9. Memo: Capital Elegible	6.015,8	10,72	5.646,6	10,84	5.224,3	12,48	5.048,6	12,79	4.121,6	13,15

Banco Hipotecario S.A.

Ratios

	31 mar 2017	31 dic 2016	31 mar 2016	31 dic 2015	31 dic 2014
	3 meses	Anual	3 meses	Anual	Anual
A. Ratios de Rentabilidad - Intereses					
1. Intereses por Financiaciones / Préstamos brutos (Promedio)	27,64	30,01	28,73	26,25	25,10
2. Intereses Pagados por Depósitos/ Depósitos (Promedio)	13,80	22,93	30,46	21,43	21,97
3. Ingresos por Intereses/ Activos Rentables (Promedio)	17,14	19,19	18,31	18,15	17,72
4. Intereses Pagados/ Pasivos Onerosos (Promedio)	11,94	15,22	16,80	12,38	11,42
5. Ingresos Netos Por Intereses/ Activos Rentables (Promedio)	5,46	4,26	1,64	6,16	6,90
6. Ingresos Netos por Intereses menos Cargos por Incobrabilidad / Activos Rentables (Promedio)	3,91	2,97	0,42	4,89	5,33
7. Ingresos netos por Intereses menos Dividendos de Acciones Preferidas / Activos Rentables (Promedio)	5,46	4,26	1,64	6,16	6,90
B. Otros Ratios de Rentabilidad Operativa					
1. Ingresos no financieros / Total de Ingresos	68,91	77,19	91,90	72,18	64,63
2. Gastos de Administración / Total de Ingresos	69,22	74,98	70,87	65,91	67,76
3. Gastos de Administración / Activos (Promedio)	10,35	11,55	11,51	11,90	10,87
4. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Patrimonio Neto (Promedio)	39,98	29,31	34,89	43,55	32,58
5. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Activos (Promedio)	4,73	3,94	4,84	6,19	5,19
6. Cargos por Incobrabilidad / Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad	36,68	36,51	33,88	24,80	33,35
7. Resultado Operativo / Patrimonio Neto (Promedio)	25,31	18,61	23,07	32,75	21,72
8. Resultado Operativo / Activos (Promedio)	3,00	2,50	3,20	4,66	3,46
9. Impuesto a las Ganancias / Resultado Antes de Impuestos	30,29	45,62	33,00	36,31	43,69
10. Resultado Operativo antes de Cargos por Incobrabilidad / Activos Ponderados por Riesgo	5,56	3,68	5,96	6,12	5,39
11. Resultado operativo / Activos Ponderados por Riesgo	3,52	2,34	3,94	4,60	3,59
C. Otros Ratios de Rentabilidad					
1. Resultado Neto / Patrimonio Neto (Promedio)	16,00	10,43	16,57	22,29	12,99
2. Resultado Neto / Activos (Promedio)	1,89	1,40	2,30	3,17	2,07
3. Resultado Neto Ajustado / Patrimonio Neto (Promedio)	16,00	10,43	16,57	22,29	12,99
4. Resultado Neto Ajustado / Total de Activos Promedio	1,89	1,40	2,30	3,17	2,07
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	2,22	1,31	2,83	3,13	2,15
7. Resultado neto ajustado / Activos Ponderados por Riesgo	2,22	1,31	2,83	3,13	2,15
D. Capitalización					
1. Capital Ajustado / Riesgos Ponderados	13,06	12,01	15,81	14,57	16,10
3. Tangible Common Equity/ Tangible Assets	10,83	10,96	12,64	12,95	13,29
4. Tier 1 Regulatory Capital Ratio	12,5	11,8	14,2	13,7	16,0
5. Total Regulatory Capital Ratio	13,1	12,6	14,4	14,5	16,7
7. Patrimonio Neto / Activos	11,75	11,93	13,74	14,01	14,24
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	15,53	9,90	16,24	19,65	12,32
E. Ratios de Calidad de Activos					
1. Crecimiento del Total de Activos	7,72	32,06	6,10	25,86	53,78
2. Crecimiento de los Préstamos Brutos	2,92	31,83	(3,51)	19,17	32,67
3. Préstamos Irregulares / Total de Financiaciones	2,94	2,66	2,33	1,98	2,34
4. Previsiones / Total de Financiaciones	2,58	2,41	2,31	2,19	2,28
5. Previsiones / Préstamos Irregulares	87,73	90,86	99,26	110,70	97,49
6. Préstamos Irregulares Netos de Previsiones / Patrimonio Neto	1,59	1,12	0,06	(0,83)	0,24
7. Cargos por Incobrabilidad / Total de Financiaciones (Promedio)	2,57	2,05	1,96	1,86	2,28
8. Préstamos dados de baja en el periodo / Préstamos Brutos (Promedio)	1,32	n.a.	1,66	1,37	(0,49)
9. Préstamos Irregulares + Bienes Diversos / Préstamos Brutos + Bienes Diversos	3,93	3,65	2,65	2,27	2,66
F. Ratios de Fondo					
1. Préstamos / Depósitos de Clientes	186,53	184,57	168,32	178,30	211,77
2. Préstamos Interbancarios / Pasivos Interbancarios	121,49	89,23	22,71	31,16	101,27
3. Depositos de clientes / Fondo Total excluyendo Derivados	32,23	34,23	35,64	37,04	33,15

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 27 de julio de 2017, ha decidido confirmar(*) las siguientes calificaciones de Banco Hipotecario S.A.:

-Obligaciones Negociables Clase XLVI por un valor nominal de hasta \$150 millones: **AA(arg)**, Perspectiva **Estable**.

-Obligaciones Negociables Clase XLVII por un valor nominal en USD de hasta el equivalente a \$150 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.

Se confirma la calificación de las ON Clase XLVI y Clase XLVII, debido a que el emisor decidió modificar el plazo de vencimiento de las mismas, de acuerdo con el siguiente detalle:

-Obligaciones Negociables Clase XLVI: 18 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación.

-Obligaciones Negociables Clase XLVII 24 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación.

Para ambas Clases, el vencimiento estaba previsto originalmente a los 36 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación.

Las calificaciones de Banco Hipotecario S.A. se fundamentan en la disposición y capacidad de su principal accionista privado Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA), cuyo endeudamiento de largo plazo se encuentra calificado por FIX en AA+(arg) con Perspectiva Estable, para brindar soporte a la entidad, en virtud de la relevancia de esta inversión en el marco de su estrategia de diversificación de negocios. Las calificaciones reflejan además su adecuada capitalización, su adecuada rentabilidad, su razonable calidad de sus activos y su adecuada liquidez.

Nuestro análisis de la entidad se basa en los estados contables auditados por Price Waterhouse & Co al 31.12.16, que manifiestan que los estados contables presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, su situación patrimonial al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016, 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 contables auditados por Price Waterhouse & Co al 31.03.2017, que no emite opinión por el carácter limitado de la auditoría, aunque señala diferencias entre las normas contables profesionales y las establecidas por el B.C.R.A. 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.

El presente informe resumido es complementario al informe integral de fecha 14 de julio de 2017, disponible en www.fixscr.com y contempla los principales cambios acontecidos en el período bajo análisis. Los siguientes capítulos no se incluyen en este informe por no haber sufrido cambios significativos desde el último informe integral: Perfil, Desempeño, Riesgos y Fuentes de Fondos y Capital.

(*) 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, tal como:

- Suplemento de Prospecto Preliminar de las ON Simples Clases XLVI y XLVII, suministrado por la entidad el 26/07/2017.

También se ha considerado para el análisis entre otras, la siguiente información de carácter público:

- Estados contables auditados (último 31.12.2016), disponibles en www.cnv.gob.ar.
- Estados contables trimestrales auditados (último 31.03.2017), disponibles en www.cnv.gob.ar.
- Prospectos de emisión de Obligaciones Negociables, disponible en www.cnv.gob.ar
- Suplementos de precio de Obligaciones Negociables, disponibles en www.cnv.gob.ar

Anexo III

Descripción de la calificación

Es objeto de calificación el siguiente:

Emisiones dentro del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por USD 1.500 millones

Obligaciones Negociables Clase XLVI a tasa variable con vencimiento a los 18 meses por un valor nominal de hasta \$ 150 millones.

Las ON Clase XLVI se emitirán en pesos con vencimiento a los 18 meses de la fecha de emisión y liquidación. El monto del capital será pagado íntegramente y en un solo pago al vencimiento y devengará un interés a una tasa de interés variable que será la suma de: a) la tasa de referencia de la Clase XLVI (BADLAR privada), más b) el margen de corte de la Clase XLVI a licitar. El Banco podrá establecer, para uno o más Períodos de Devengamiento de Intereses, que la Tasa de Interés de la Clase XLVI tendrá un mínimo que será informado al público inversor en un aviso complementario al Aviso de Suscripción. Los intereses se pagarán trimestralmente por período vencido a partir de la fecha de emisión y liquidación.

Obligaciones Negociables Clase XLVII a tasa fija con vencimiento a los 24 meses por un valor nominal de hasta USD equivalentes a \$ 150 millones.

Las ON Clase XLVII estarán denominadas en dólares estadounidenses y los pagos bajo las mismas se realizarán en dólares estadounidenses, con vencimiento a los 24 meses de la fecha de emisión y liquidación. El monto del capital será pagado íntegramente y 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 Licitación Pública y antes de la fecha de Emisión y Liquidación e informado mediante el Aviso de Resultados.

El valor nominal conjunto de ambas Clases (\$300 millones, Monto Total Máximo) podrá ser ampliable hasta \$1.500 millones (Monto Total Autorizado).

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 calificadora-, 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 diseminación 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.