

## MEMORIA

- INFORMACION FINANCIERA SELECCIONADA
- RESULTADOS NETOS DEL EJERCICIO
- INGRESOS FINANCIEROS NETOS
- INGRESOS FINANCIEROS
- EGRESOS FINANCIEROS
- SALDOS PROMEDIO Y DATOS RELATIVOS A TASA DE INTERES
- CARGOS POR INCOBRABILIDAD
- INGRESOS POR SEGUROS
- INGRESOS POR SERVICIOS
- GASTOS DE ADMINISTRACION
- UTILIDADES DIVERSAS NETAS
- PRESTAMOS
- CALIDAD DE CARTERA
- DEPOSITOS Y OTRAS OBLIGACIONES POR INTERMEDIACION FINANCIERA
- CAPITALES MINIMOS
- HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO
- CAPITAL, RESERVAS Y PROYECTO DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

### Información Financiera Seleccionada

ESTADO DE RESULTADOS	1998	1997
Ingresos Financieros	437.818	387.872
Egresos Financieros	(137.137)	(73.691)
Ingresos Financieros Netos	300.681	314.181
Cargo por Incobrabilidad	(20.928)	(75.846)
Ingresos por Seguros, netos	41.305	39.406
Ingresos por Servicios, netos	9.875	10.908
Gastos de Administración	(144.694)	(117.594)
Utilidades diversas netas	25.063	41.449
Impuesto a las ganancias	(10.040)	(11.425)
Resultado Neto	201.262	201.079
<b>BALANCE CONSOLIDADO</b>		
Disponibilidades	78.459	23.666
Títulos Públicos	107.413	112.355
Préstamos Pre-reestructuración	2.213.119	2.364.872
Préstamos Post-reestructuración	1.609.587	1.065.991
Otros préstamos	129.509	170.909
Intereses devengados a cobrar	117.819	45.788
Previsiones	(437.334)	(529.294)
Prestamos neto	3.632.700	3.118.266
Otros créditos por Intermediación financiera	865.141	339.732
Otros activos	232.233	132.122
Total del activo	4.915.946	3.726.141
<b>PASIVO</b>		
Depósitos	207.936	105.627
Otras obligaciones por Intermediación financiera	2.160.463	1.283.274
Otros pasivos	127.263	69.002
Total del Pasivo	2.495.662	1.457.903
Patrimonio Neto	2.420.284	2.268.238

INDICES		
	1998	1997
<b>Rentabilidad</b>		
ROAA (Retorno sobre activos promedios)	4,32%	4,88%
ROAE (Retorno sobre Patrimonio Neto Promedio)	8,54%	7,93%
Margen Financiero Neto	7,60%	7,84%
Tasa de interés Promedio de la Cartera de Hipotecas	10,06%	9,47%
Eficiencia	36,23%	32,00%
<b>Capital</b>		
Total Patrimonio Neto / Total Activo	49,23%	60,87%
Capital mínimo exigido por BCRA	285.719	196.865
Capital integrado por normas BCRA	2.424.534	2.232.695
Exceso sobre el capital exigido	2.138.815	2.035.830
Capital integrado / Capital exigido	8,49x	11,34x
<b>Liquidez</b>		
Activos líquidos / Depósitos	37,85%	22,68%
Préstamos / Depósitos	196,53%	347,86%
<b>Calidad de la cartera por Financiaciones</b>		
Total Financiaciones en situación		
irregular / Total Financiaciones	14,81%	15,82%
Previsión / Total Financiaciones	66,51%	88,66%
Previsión / Total Financiaciones en situación irregular	9,69%	13,95%
<b>Información de cartera de Préstamos Administrados</b>		
Total Cartera Préstamos Administrados	4.595.246	3.966.243
Total Prestamos Titulizados	242.919	277.851
Originación Préstamos Post-reestructuración	912.235	872.266
<b>Información por acción</b>		
Resultado Neto por Acción	Ps. 1,34	Ps. 1,34
Valor libro por Acción	Ps. 16,14	Ps. 15,12

### Resultado Neto del Ejercicio

El resultado neto del ejercicio se incrementó 0,09% respecto del ejercicio anterior de miles de Ps. 201.079 a miles de Ps. 201.262.

El incremento del resultado del ejercicio se debe básicamente a mayores: i) ingresos financieros, ii) resultados por la actividad de seguros, iii) utilidades diversas netas, siendo compensado por i) mayores egresos financieros y ii) aumentos en los gastos de administración.

### Ingresos Financieros Netos

Tal como puede apreciarse en el cuadro de resultado los ingresos financieros netos disminuyeron un 4,3% de miles de Ps. 314.181 en 1997 a miles de Ps. 300.681 en el ejercicio. Dicha reducción se motiva por un aumento de los egresos financieros de miles de Ps. 63.446 los cuales fueron compensados parcialmente por mayores ingresos financieros de miles de Ps. 49.946.

Los ingresos financieros alcanzaron miles de Ps. 437.818, registrando un aumento del 12,88 % respecto al ejercicio anterior. Este incremento se debe principalmente a mayores ingresos financieros por intereses como consecuencia de mayores saldos promedios de créditos hipotecarios Post-reestructuración debido a la originación de nuevos préstamos por miles de Ps. 912.235. Los intereses ganados sobre préstamos hipotecarios Post-reestructuración representan un 41,07% del total de ingresos financieros en comparación con el 25,2% del ejercicio anterior. Los intereses ganados sobre préstamos hipotecarios Pre-reestructuración disminuyeron un 16,13% con respecto al ejercicio 1997 debido a una significativa baja en esa cartera como consecuencia de la reducción de saldos dispuesta por la Ley de Privatización durante 1997 y a la periódica amortización; representando en el ejercicio el 46,61% del total de ingresos financieros en comparación con el 62,7% del ejercicio anterior.

### Ingresos Financieros

	31/12/98	31/12/97	Variación %
• Intereses por disponibilidades	371	1.528	(75,72)
• Intereses por préstamos hipotecarios pre-reestructuración	204.078	243.325	(16,13)
• Intereses por préstamos hipotecarios post-reestructuración	179.800	97.794	83,86
• Intereses por otros préstamos y otros créditos por intermediación financiera	21.565	23.362	(7,69)
• Resultado por títulos públicos y participaciones transitorias	32.004	21.863	46,38
	<u>437.818</u>	<u>387.872</u>	<u>12,88</u>

### Egresos Financieros

Los egresos financieros del Banco se incrementaron en un 86,10% a miles de Ps. 137.137 de miles de Ps. 73.631 con respecto al ejercicio anterior como consecuencia del efecto combinado de i) un mayor volumen de deuda contraída a través de emisiones de obligaciones negociables, títulos a tasa flotante y *repos* de hipotecas en los mercados internacionales de capitales, con el objeto de financiar la actividad de originación de préstamos efectuada por el Banco durante 1998 y ii) un mayor costo de fondeo durante el ejercicio con respecto al ejercicio anterior fundamentalmente relacionado con la cesión de la deuda contraída con el BCRA cuya tasa promedio era de alrededor del 5% y al incremento experimentado por la tasa de interés con motivo de la inestabilidad financiera internacional desatada desde agosto de 1998 por la cesación de pago de Rusia.

### Cargos por Incobrabilidad

El cargo por incobrabilidad del ejercicio ascendió a miles de Ps. 20.928 de los cuales miles de Ps. 2.928 corresponde a la previsión que por el art. 13 de la Ley 24.143 (reestructuración del Banco Hipotecario Nacional y ratificado por la Ley 24.855) debe hacerse para casos de extrema necesidad, y miles de Ps. 18.000, corresponden a un aumento de las previsiones por riesgo de incobrabilidad del rubro préstamos, que el banco estimó prudente efectuar, debido a la situación imperante en los mercados internacionales en el último trimestre del ejercicio y el impacto que puede producir la situación económica de Brasil que derivaría en menores niveles de actividad que afectarían el crecimiento del PBI y la tasa de desempleo.

### Egresos Financieros

	31/12/98	31/12/97	Variación %
Intereses por Financiamiento Externo	91.327	36.981	146,96
Cédulas hipotecarias	12.315	9.555	28,89
Intereses préstamo del BCRA	-	12.728	-
Intereses préstamo del BNA	17.432	2.624	564,33
Intereses por otros depósitos y otras obligaciones	5.571	2.538	119,50
Aportes e impuestos sobre ingresos financieros	10.492	9.265	13,24
	<u>137.137</u>	<u>73.691</u>	<u>86,10</u>

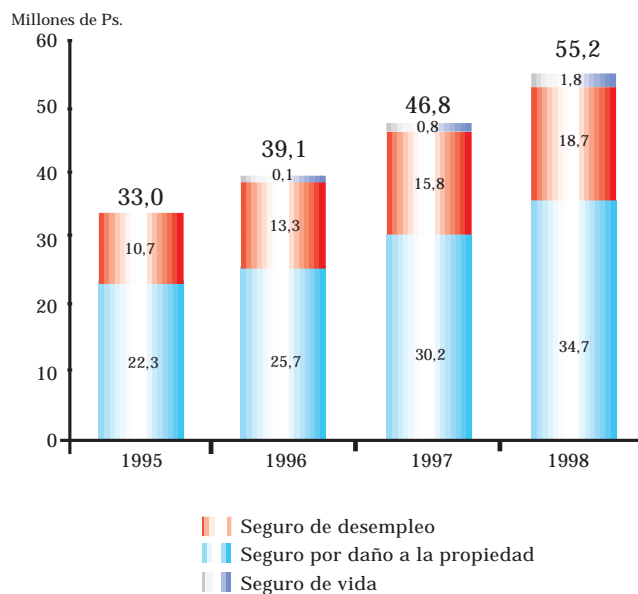
### Ingresos por Seguros

Los ingresos por seguros netos se incrementaron en un 4,82 %, a miles de Ps. 41.305 frente a miles de Ps. 39.406 del ejercicio anterior. Este mayor ingreso se produce como consecuencia de i) Las nuevas originaciones de créditos hipotecarios durante el ejercicio ii) un incremento en el valor de las primas de seguro de vida a partir de septiembre de 1998. El incremento de los ingresos por seguros fue compensado por la constitución de nuevas reservas no recurrentes por miles de Ps. 6.209 para adecuar las mismas a las normas de la Superintendencia de Seguros de la Nación, de acuerdo a lo requerido por la Ley de Privatización del Banco.

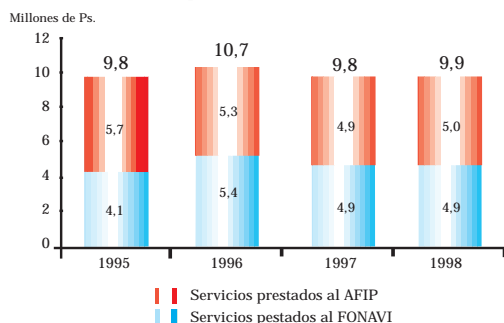
### Ingresos por Servicios Netos

Los ingresos por servicios netos han disminuido un 9,5% a miles de Ps. 9.875 de miles de Ps. 10.908 en el ejercicio anterior. Esta disminución se debe principalmente a mayores comisiones pagadas a bancos corresponsales por servicios de cobranza del Banco y las remesas de fondos enviadas a las delegaciones por aumento de originaciones relacionadas con la actividad minorista que desarrolla el Banco a partir de su privatización; habiendo sido parcialmente compensadas por un incremento de las comisiones relacionadas con la originación y administración de la cartera de créditos hipotecarios.

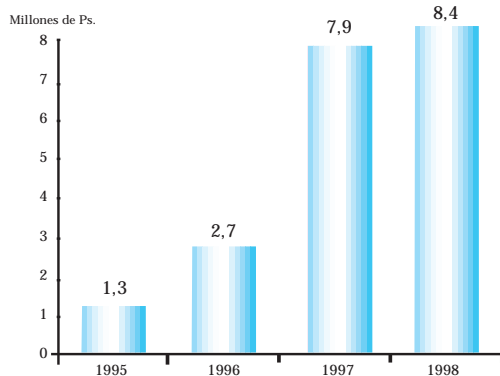
### Ingresos por seguros



### Comisiones por servicios de cobranza



### Ingresos por administración de préstamos



### Gastos de Administración

Los gastos de administración se incrementaron en un 23,05% a miles de Ps. 144.694, de miles de Ps. 117.594 del ejercicio anterior. El incremento responde básicamente a: i) mayores erogaciones en el rubro indemnizaciones por despido por miles de Ps. 17.242, motivadas por el proceso de reestructuración que la Entidad encaró durante 1998; ii) mayores honorarios por asesoramiento y gastos de administración originados en el proceso de Oferta Inicial de Acciones y; iii) el aumento de remuneraciones y cargas sociales como consecuencia de la transformación del Banco en Sociedad Anónima.

No obstante lo expuesto los gastos de administración representaron un 2,94% sobre el total de activos en el ejercicio 1998 comparado con un 3,16% del ejercicio anterior.

Gastos de Administración	31/12/98	31/12/97
Remuneraciones y cargas sociales	64.026	57.930
Indemnizaciones	17.242	1.920
Propaganda y Publicidad	10.422	11.950
Impuestos	11.451	8.064
Honorarios y servicios administrativos contratados	10.143	6.583
Gastos de mantenimiento, electricidad y comunicaciones	9.379	10.885
Depreciación Bienes de Uso	3.433	3.472
Otros	18.598	16.790
<b>Total</b>	<b>144.694</b>	<b>117.594</b>
Total de Activos	4.915.946	3.726.141
Gastos de Administración / Total de activos	2,94%	3,16%

## Utilidades Diversas Netas

Las otras utilidades diversas netas disminuyen a miles de Ps. 25.063 en el presente ejercicio de miles de Ps. 41.449 del ejercicio anterior. Las principales variaciones de estos ingresos mayormente no recurrentes se relacionan con: i) menores desafectaciones de provisiones para contingencias y créditos diversos; ii) menores ingresos por alquileres debido a la transferencia de inmuebles al Estado Nacional, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Privatización del Banco; iii) menores intereses punitorios percibidos durante el ejercicio. Siendo parcialmente compensado por el recupero de créditos Pre-reestructuración para la construcción que se encontraban en mora.

Utilidades diversas netas	31/12/98	31/12/97
Intereses punitorios	12.136	15.906
Provisiones desafectadas	6.134	33.116
Créditos recuperados	9.371	-
Alquileres	1.335	8.120
Otros	4.217	3.112
Subtotal utilidades diversas	33.193	60.254
Cargos por otras provisiones	2.864	10.387
Impuestos	1.082	1.325
Otras	4.184	7.093
Subtotal pérdidas diversas	8.130	18.805
Total utilidades diversas netas	25.063	41.449

## Préstamos

El rubro préstamos neto de provisiones por riesgo de incobrabilidad aumentó 16,50% a miles de Ps. 3.632.700

Préstamos por producto	31/12/98	31/12/97	Variación %
Hipotecarios	3.822.706	3.430.863	11,42
- Créditos individuales Pre-reestructuración	2.182.595	2.280.125	(4,28)
- Créditos construcción Pre-reestructuración	30.524	84.747	(63,98)
- Créditos individuales Post-reestructuración	1.187.334	824.601	43,99
- Créditos construcción Post-reestructuración	422.253	241.390	74,93
Otros Préstamos	129.509	170.909	(24,22)
Intereses devengados a cobrar	117.819	45.788	157,31
Provisiones	(437.334)	(529.294)	(17,37)
Total Préstamos	3.632.700	3.118.266	16,50

Préstamos por sector	31/12/98	31/12/97	Variación %
Sector Público no Financiero	308.913	246.997	25,07
Sector Financiero	21.625	47.192	(54,17)
Sector Privado no Financiero			
— Con garantías reales	3.719.726	3.323.991	11,90
— Otros	19.770	29.380	(32,71)
Provisiones	(437.334)	(529.294)	(17,37)
Total Préstamos	3.632.700	3.118.266	16,50
Provisiones / Préstamos	10,75%	14,51%	(25,91)
Provisiones / Préstamos sector privado no financiero	11,70%	15,92%	(26,51)



en el ejercicio 1998 de miles de Ps. 3.118.266 en el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 1997. Este incremento se debe principalmente a la originación de créditos hipotecarios individuales y para la construcción Post-reestructuración de la Institución.

#### Otros Créditos por Intermediación Financiera

El rubro otros créditos por intermediación financiera se incrementó un 154,65% a miles de Ps. 865.141 en el ejercicio 1998 de miles de Ps. 339.732 en el ejercicio anterior. El incremento del rubro se debe principalmente a la actividad de securitización de hipotecas que ha encarado la institución, motivo por el cual ha aumentado la cartera de créditos hipotecarios cedidos en fideicomiso para ser incluidos en futuras securitizaciones.

#### Calidad de Cartera

Durante el presente ejercicio el Banco ha mejorado sus índices de cartera irregular sobre el total de financiamientos

pasando al 14,81% del 15,82% registrado durante el ejercicio anterior.

Luego de un proceso de análisis efectuado sobre su cartera de créditos hipotecarios individuales Pre-reestructuración, en el último trimestre el Banco procedió a desactivar 2.360 créditos por un monto de miles de Ps. 51.224 los cuales contaban con más de doce cuotas en mora al cierre de ejercicio y habían sufrido refinanciamientos de deudas originadas en reestructuraciones de cartera y reconsideraciones de saldos durante el ejercicio 1997. Dichos créditos se encontraban cubiertos con provisiones constituidas con anterioridad al ejercicio 1997.

Por otra parte, teniendo en cuenta la situación de la cartera Pre-reestructuración, las acciones encaradas en cuanto a operativos de mora y créditos que ingresaron en gestión judicial, y la situación de los mercados de capitales internacionales que puede derivar en menores niveles de actividad, el Banco decidió incrementar sus provisiones mediante un cargo a resultados de miles de

Otros créditos por intermediación financiera	31/12/98	31/12/97	Variación %
Créditos Hipotecarios cedidos en Fideicomiso	400.974	86.620	362,91
Otros créditos por Intermediación	464.167	253.112	83,38
<b>Total</b>	<b>865.141</b>	<b>339.732</b>	<b>154,65</b>

Ps. 18.000 durante el presente ejercicio. Todos los créditos que se encuentran en gestión judicial se han clasificado, como mínimo en situación “con alto riesgo”.

En el presente ejercicio el Banco disminuyó provisiones por riesgo de incobrabilidad de su cartera de créditos por miles de Ps. 108.315, como consecuencia de: i) la desactivación de préstamos citada anteriormente en miles de Ps. 51.224; ii) recalcu de deudas remanentes del proceso de reconsideración de saldos impuesto por la Ley de Privatización por miles de Ps. 35.646; iii) miles de Ps. 18.616 aplicados a créditos hipotecarios Pre-reestructuración para la construcción finalizados en el ejercicio y; iv) mi-

les de Ps. 2.830 por aplicación del subsidio dispuesto por el artículo 13 de la Ley 24.143 (reestructuración del Banco Hipotecario Nacional, ratificado por Ley 24.855).

El Banco continúa con su política de devengar intereses y otros conceptos sobre los préstamos en situación irregular, excepto para todos aquellos créditos que se encuentran en gestión judicial. Sin embargo, el Banco provisiona el 100% de estos conceptos para los préstamos en situación irregular. Dichas provisiones son cubiertas con provisiones constituidas en exceso sobre las pautas mínimas exigidas por el BCRA.

Calidad de cartera	31/12/98	31/12/97	Variación %
Total Préstamos	4.070.034	3.647.560	11,58
Otros Créditos computables para			
“Estado Situación de Deudores”	442.133	125.728	251,66
Total Financiaciones	4.512.167	3.773.288	19,58
Total Financiaciones en situación irregular	657.505	596.991	10,14
Previsiones mínimas requeridas por BCRA	320.112	295.630	8,28
Previsiones	437.334	529.294	(17,37)
Previsiones / Total Financiaciones en situación irregular	66,51%	88,66%	(24,98)
Previsiones / Total Financiaciones	9,69%	13,95%	(30,54)
Previsiones / Total Financiaciones al Sector Privado	10,76%	14,83%	(27,44)
Financiaciones en situación irregular / Total Financiaciones	14,81%	15,82%	(6,38)
Financiaciones en situación regular / Total Financiaciones	85,19%	84,18%	1,20

## Depósitos y Otras Obligaciones por Intermediación Financiera

Los Depósitos y Otras Obligaciones por Intermediación Financiera se incrementaron un 70,52% a miles de Ps. 2.368.399 en el ejercicio 1998 con respecto a miles de Ps. 1.388.901 en el ejercicio 1997. El Banco ha incrementado sus pasivos financieros principalmente mediante la emisión de títulos de deuda a tasa fija y flotante en los mercados de capitales internacionales, los cuales son derivados a la originación de créditos hipotecarios.

Durante el presente ejercicio se han verificado cambios

en el fondeo de la institución originados tanto por el incremento en su volumen como por el incremento en su costo, en comparación con el ejercicio anterior en el cual el endeudamiento con el BCRA era la fuente de financiamiento más importante (la cual devengaba una tasa de interés promedio del 5%), deuda que fue transferida al Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional, y a la suba de la tasa de interés del financiamiento obtenido en los mercados de capitales internacionales como consecuencia de la situación financiera internacional, originada a partir de la cesación de pagos de Rusia en agosto de 1998.

Depósitos y Otras Obligaciones por Intermediación Financiera	31/12/98	31/12/97	Variación %
Depósitos	206.358	105.475	95,65
Obligaciones negociables y otras obligaciones con el exterior	1.332.687	595.072	123,95
Cédulas hipotecarias	111.171	184.785	(39,84)
Otros bancos	241.750	270.000	(10,46)
Acreedores por compras moneda extranjera a término	251.187	99.772	151,76
otras obligaciones	203.072	124.863	62,64
Subtotal	2.346.225	1.379.967	70,02
Intereses devengados a pagar por depósitos y otras obligaciones por intermediación financiera	22.174	8.934	148,20
Total	2.368.399	1.388.901	70,52

### Capitales Mínimos

El Banco contaba con un exceso de capital al 31 de diciembre de 1998 de miles de Ps. 2.138.815 por encima de los requerimientos mínimos exigidos por el BCRA en la materia.

### Hechos Relevantes del Ejercicio

*Puesta en marcha del proceso de privatización del Banco.* Durante el ejercicio 1998 el Banco completó la información necesaria para la colocación de acciones en los mercados de capitales nacionales e internacionales. Dicho proceso culminó con la oferta pública de 15.250.600 acciones ordinarias escriturales clase "D" y 61.289 opciones, para la adquisición de 100

acciones escriturales cada una, en el mercado local de capitales y 26.749.400 ADSs cada una representativa de una acción clase "D" y 208.711 opciones en el mercado internacional de capitales conforme a la Norma 144 A bajo la Securities Act de Estados Unidos, liquidadas el 2 de febrero de 1999.

*Desarrollo de la capacidad de originación propia*  
A partir de setiembre de 1997 el Banco reanudó la originación directa de préstamos hipotecarios individuales a través de su red de sucursales. Durante el presente ejercicio se ha afianzado el desarrollo de la capacidad de originación propia y el Banco ha consolidado su posición en el mercado.

Capitales mínimos	31/12/98	31/12/97	Variación %
Exigencia de Capital Mínimo (a)	285.719	196.865	45,13
Valor de riesgo de las financiaciones y activos no inmovilizados	263.728	183.288	43,89
Valor de riesgo de los activos inmovilizados	21.991	13.577	61,97
Integración (b)	2.424.534	2.232.695	8,59
Capital Básico	2.219.023	2.168.948	2,31
Capital Complementario	218.193	69.489	213,99
Deducciones	(12.682)	(5.742)	120,86
Diferencia (a) menos (b)	2.138.815	2.035.830	5,06
Patrimonio Neto como % del Activo	49,23	60,87	(19,12)

#### *Emisión de títulos en los mercados internacionales*

Durante 1998 el Banco profundizó su estrategia de financiación mediante la emisión de Obligaciones Negociables en condiciones atractivas de fondeo, continuó trabajando en el mejoramiento del programa de securitizaciones con el propósito de reducir costos relativos a la instrumentación de estas operaciones, alcanzando durante el ejercicio a solucionar uno de los aspectos más importantes en este proceso, al reducir los costos de transferencia al fideicomiso mediante Letras Hipotecarias Escriturales, e implementó nuevas alternativas de financiamiento como el “warehousing facility” o financiamiento intermedio, que permitió financiar a costos muy competitivos capital de trabajo durante el proceso de originación de hipotecas hasta alcanzar la masa crítica adecuada para securitizar.

*Implementación del NSP* A partir del 1° de julio de 1998 el Banco ha puesto en funcionamiento un Nuevo Sistema de Administración de la Cartera de Préstamos (NSP). Este sistema brinda información actualizada de la cartera de créditos, capacidad de facturar y acreditar cobros en forma más exacta, permite originar préstamos más rápidamente y calcular datos estadísticos necesarios para la toma de decisiones. El NSP provee una mejora sustancial

en la calidad y disponibilidad de información acerca de prestatarios y de la condición de sus préstamos; y el Banco considera que dará como resultado una mejor calidad de servicio.

*Implementación de SAP* El Banco comenzó a implementar y poner en funcionamiento a partir del 1° de enero de 1999 un nuevo sistema de administración e información (SAP) que integra datos en materia de compras, pagos de tesorería, administración y recursos humanos.

#### *Traslado de sede central y Sucursal Buenos Aires*

De acuerdo a lo establecido en la Ley 24.855, el Banco inició, una vez realizadas las reformas necesarias para su normal funcionamiento, el traslado a su nueva sede cita en la Calle Reconquista N° 151 de la Capital Federal. El mencionado proceso se encuentra en su última etapa, estando pendiente al cierre del ejercicio el traslado de Sucursal Buenos Aires al nuevo edificio.

#### Capital, Reservas y Proyecto de Distribución de Resultados

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1998 el capital, reservas y resultados no asignados ascendían a miles de Ps. 2.420.284 superior en miles de

Ps. 152.046 (6,70%) al capital, reservas y resultados no asignados del ejercicio anterior.

La utilidad del ejercicio alcanzó miles de Ps. 201.262 un 0,09% superior a la utilidad de miles de Ps. 201.079 del ejercicio 1997.

Con respecto a la distribución de dividendos en efectivo, en atención a las modificaciones en la composición accionaria de la sociedad, el Directorio aún no se encuentra en posición de efectuar una recomendación.

Por ello, por ahora este Directorio propone que se le de a la utilidad del ejercicio el siguiente destino:

A Reserva Legal 20%	40.252
A Resultados No Asignados	161.010
	<hr/>
	201.262



Pablo Rojo

Presidente del Directorio

Buenos Aires, 9 de marzo de 1999