

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA DIRECCIÓN SOBRE LA SITUACIÓN PATRIMONIAL Y LOS RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Ejercicios finalizados el 31 de Diciembre de 2001 y 2000

El siguiente cuadro indica los principales componentes del resultado neto del Banco para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000.

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		Variación (%)
	2001	2000	2001/2000
(en millones de Pesos, salvo porcentajes y puntos básicos)			
Ingresos financieros	424,2	425,5	(0,33)%
Egresos financieros	(234,2)	(237,7)	(1,47)%
Ingresos financieros netos	189,9	187,9	1,11%
Cargo por incobrabilidad	(67,1)	(550,2)	(87,8)%
Rentabilidad neta por seguros (1)	48,1	49,6	(3,03)%
Otros ingresos por servicios	31,8	30,4	4,67%
Otros egresos por servicios	(28,2)	(26,9)	4,71%
Gastos de administración	(126,4)	(156,1)	(18,98)%
Resultado neto por intermediación financiera	48,1	(465,2)	NM
Utilidades diversas netas (2)	36,5	(54,4)	NM
Impuesto a las ganancias	----	----	NM
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	84,6	(519,6)	NM
Margen de interés neto (3)	4,33%	4,09%	24 pbs
Diferencial de interés neto (4)	(2,03)	(2,28)	25
Tasa de interés promedio de préstamos (5)	9,69%	8,85%	84 pbs

(1) Primas de seguros menos siniestros de seguros pagados.

(2) Ingresos diversos menos egresos diversos.

(3) Ingresos netos obtenidos divididos por el promedio de activos que devengan intereses. Los ingresos netos obtenidos comprenden los ingresos financieros menos los intereses sobre los depósitos y otras obligaciones por intermediación financiera.

(4) Tasa promedio ganada sobre activos que devengan intereses menos tasa promedio pagada sobre pasivos que devengan intereses.

(5) Total de intereses ganados sobre los Préstamos Pre-91 y Post-91 promedio.

RESULTADO NETO

El resultado neto del Banco para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 aumentó a \$84,6 millones de \$ (519,6) millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2000. Este incremento resultó principalmente de: (i) menores cargos por incobrabilidad, consecuencia de provisiones extraordinarias constituidas en el primer trimestre del ejercicio 2000 con el propósito de proveer una solución a largo plazo para ciertos problemas de calidad de los activos en la cartera de préstamos Pre-91 y de ciertos préstamos Post-91; (ii) reducción de gastos de administración del 18,98% a \$126,4 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001, de \$156,1 millones para igual período de 2000, como consecuencia de la aplicación de una estricta política de control de gastos durante el presente ejercicio; (iii) mayores utilidades diversas netas, consecuencia del recupero de préstamos reestructurados que regularizaron su



situación, oportunamente desafectados del activo y desafectación de provisiones pasivas relacionadas con cargos efectuados durante el ejercicio 2000 para cubrir gastos por el proceso de reestructuración de créditos Pre-91.

INGRESOS FINANCIEROS

El siguiente cuadro presenta los principales componentes de los ingresos financieros del Banco, los saldos promedio de los activos que devengan intereses y las tasas de interés promedio para los doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000.

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		Variación (%)
	2001	2000	2001/2000
(en millones de Pesos, salvo porcentajes y puntos básicos)			
Ingresos financieros	424,2	425,5	(0,37)%
Préstamos Pre-91	136,6	137,5	(0,70)%
Préstamos Post-91	200,0	211,0	(5,18)%
Títulos Públicos	12,0	17,5	(31,47)%
Operaciones de pase con títulos públicos	14,7	0,0	NM
Certificados de participación	14,5	13,8	5,06%
Cobertura	21,1	10,2	NM
Préstamos interbancarios y disponibilidades	3,2	3,2	0,32%
Otros	22,1	32,5	(32,14)%
Saldos promedio de activos	4.622,4	4.844,3	(4,58)%
Préstamos Pre-91	1.569,0	1.930,9	(18,74)%
Préstamos Post-91	1.903,8	2.006,6	(5,12)%
Títulos Públicos	179,4	158,1	13,49%
Operaciones de pase con títulos públicos	161,5	0,0	NM
Certificados de participación	96,8	101,3	(4,45)%
Cobertura	296,6	231,1	28,36%
Préstamos interbancarios y disponibilidades	100,7	53,8	87,05%
Otros	314,6	362,5	(13,23)%
Tasas promedio	9,18	8,78	40 pbs
Préstamos Pre-91	8,70	7,12	158
Préstamos Post-91	10,51	10,51	--
Títulos Públicos	6,70	11,07	(437)
Operaciones de pase con títulos públicos	9,09	-	NM
Certificados de participación	14,94	13,59	135
Cobertura	7,13	4,43	270
Préstamos interbancarios y disponibilidades	3,15	5,87	(272)
Otros	7,02	8,95	(194)

Los ingresos financieros del Banco tuvieron una leve disminución del 0,4%, a \$424,2 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001, de \$425,5 millones para igual período de 2000. Las principales variaciones fueron consecuencia de: (i) menores resultados por operaciones con títulos públicos y privados, debido a ventas, variaciones en su valuación y canje de los títulos públicos por préstamos garantizados según lo establecido por el decreto 1387/01; (ii) menores intereses de la cartera Post-91 como resultado, principalmente de menores saldos promedio por venta y constitución de fideicomisos financieros, afectados marginalmente por un incremento de créditos en situación irregular, (iii) menores intereses de la cartera Pre-91 consecuencia de menores saldos promedio debido a la reestructuración efectuada a par tir del segundo semestre del ejercicio 2000. Estos efectos fueron compensados por mayores primas devenidas por operaciones de futuros y operaciones de pases.

Los ingresos por Préstamos Post-91 disminuyeron 5,2% a \$200,0 millones en 2001, con respecto a \$211,0 millones en 2000 como resultado de una disminución de 5,1% en los saldos promedio de Préstamos Post-91 a \$1.903,8 millones en el ejercicio 2001 de \$2.006,6 millones en igual período de 2000, debido principalmente a la operación de securitización de préstamos hipotecarios individuales por \$115,9 millones efectuada en febrero de 2001 a través de BACS, la reducción en el saldo de préstamos para proyectos de construcción principalmente por efecto de las campañas “Casa & Crédito 1” y “Casa & Crédito 2”, desactivaciones efectuadas y la constitución de los fideicomisos Funding BACS I y II por \$45,0 millones.

Los ingresos provenientes de Préstamos Pre-91 del año 2001 disminuyeron a \$136,6 millones en comparación con \$137,5 millones en el año 2000. Este fue el resultado de una disminución en los saldos promedio de Préstamos Pre-91 a \$1.569,0 millones en el año 2001, respecto de \$1.930,9 millones en igual período de 2000. La reducción en el saldo promedio de los Préstamos Pre-91 fue resultado de la amortización normal de préstamos y la desafectación de préstamos individuales del activo del banco por \$154,2 millones efectuada durante 2001.

El ingreso por certificados de participación se incrementó 5,1%, a \$14,5 millones en el año 2001 de \$13,8 millones en igual período de 2000 como resultado de mayores ingresos sobre títulos subordinados y certificados de participación retenidos por el Banco en relación con las titulaciones de los Fideicomisos BHN I, BHN II, BHN III, BHN IV y BACS I.





EGRESOS FINANCIEROS

El siguiente cuadro establece información relativa a los egresos financieros del Banco, los saldos promedio de los pasivos que devengan interés y las tasas de interés promedio pagadas sobre los mismos para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000.

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		Variación (%)
	2001	2000	2001/2000
	(en millones de Pesos, salvo porcentajes y puntos básicos)		
Egresos financieros	234,2	237,7	(1,45)%
Obligaciones Negociables y Títulos a corto plazo	138,3	183,9	(24,81)%
Repo títulos públicos (1)	12,1	0,0	NM
Préstamos interbancarios (2)	27,0	8,8	208,40%
Coberturas	0,1	0,3	(81,91)%
Impuestos y contribuciones (3)	10,2	10,1	0,83%
Depósitos a plazo fijo (4)	40,0	32,1	24,41%
Otros	6,5	2,5	159,02%
Saldos Promedio	1.975,5	2.056,7	(3,94)%
Obligaciones Negociables y Títulos a corto plazo	1.267,2	1.582,0	(19,90)%
Repo títulos públicos (1)	129,1	0,0	NM
Préstamos interbancarios (2)	196,6	83,4	135,67%
Coberturas	1,8	9,1	(79,91)%
Depósitos a plazo fijo (4)	286,0	310,7	(7,95)%
Otros	94,8	71,0	33,48%
Tasas promedio	11,34	11,31	3 pbs
Obligaciones Negociables y Títulos a corto plazo	10,92	11,61	(69)
Repo títulos públicos (1)	9,41	0,00	NM
Préstamos interbancarios (2)	13,74	10,50	324
Coberturas	2,79	3,10	(31)
Depósitos a plazo fijo (4)	13,98	10,34	364
Otros	6,85	3,48	338

(1) Incluye contratos de pase pasivo relacionados con la transferencia de préstamos hipotecarios a un fideicomiso financiero en forma anticipada a futuras titulizaciones. Véase "Financiamiento".

(2) Incluye intereses sobre la deuda con Banco Nación tomada para financiar una distribución de utilidades extraordinarias al gobierno argentino correspondiente a los Estados Contables de Transformación en relación con la conversión de Banco Hipotecario Nacional en Banco Hipotecario S.A., e intereses sobre los préstamos interbancarios.

(3) Las contribuciones e impuestos sobre ingresos financieros no se incluyen para el cálculo de las tasas promedio.

(4) Incluye cajas de ahorro, cuentas corrientes, otros depósitos y un swap de capital.

Los egresos financieros del Banco disminuyeron un 1,5% a \$234,2 millones en los doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2001 de \$237,7 millones en igual período de 2000. La disminución en egresos financieros fue el resultado de una disminución en los pasivos promedio que devengaron intereses por \$1.975,5 millones en el año 2001 de \$2.056,7 millones en igual período de 2000. La baja en los saldos promedio fue principalmente consecuencia del rescate y cancelación de las Obligaciones Negociables, compensado parcialmente con mayores intereses devengados sobre financiaciones interbancarias y depósitos a plazo fijo.

Los egresos por intereses provenientes de obligaciones negociables y títulos de deuda a tasa flotante disminuyeron un 24,8% a \$138,3 millones en el año 2001 en comparación con \$183,9 millones en igual período de 2000 como resultado de una disminución del 19,9 % en el saldo promedio, a \$1.267,2 millones en el año 2001 respecto de \$1.582,0 millones en igual período de 2000. Durante el ejercicio 2001 el Banco disminuyó este canal de financiación por un monto aproximado de valor nominal de \$510,0 millones en concepto de vencimiento o cancelación anticipada de las series 1,2,3, 4, 6 y 11 de Obligaciones Negociables. Esta variación fue parcialmente compensada por la emisión de la serie 23 de Obligaciones Negociables en febrero de 2001, por un monto de valor nominal de EUR150,0 millones.

Los intereses sobre los depósitos a plazo fijo aumentaron a \$40,0 millones en el año 2001, respecto de \$32,1 millones en igual período de 2000, consecuencia de mayores tasas de interés devengadas en el período, pasando a 13,98% en el presente ejercicio en comparación con 10,34% del ejercicio 2000, las cuales incidieron sobre menores saldos promedio, los cuales alcanzaron \$286,0 millones en el presente ejercicio, de \$310,7 millones en el ejercicio 2000.

Durante el ejercicio 2001 el Banco incrementó su fuente de financiamiento a través de préstamos interbancarios a corto y mediano plazo, con saldos promedio superiores en un 135,7%,alcanzando a \$196,6 millones en el presente ejercicio, de \$83,4 millones en el ejercicio anterior. Los intereses devengados por dicho concepto alcanzaron \$27,0 millones en el presente ejercicio, un 208,4% superiores con respecto a \$8,8 millones en el ejercicio anterior, afectados por un incremento de 324 puntos básicos en las tasas de interés pactadas de 10,50% a 13,74% en el presente ejercicio.

INGRESOS FINANCIEROS NETOS

Los ingresos financieros netos del Banco se incrementaron levemente, alcanzando \$189,9 millones en el año 2001 en comparación con \$187,9 millones en igual período de 2000. Este incremento se debió principalmente a (i) menores egresos financieros relacionados con menores saldos promedio de financiaciones, compensados parcialmente por menores ingresos financieros,especialmente los provenientes de intereses de la cartera hipotecaria.



PREVISIÓN POR RIESGO DE INCOBRABILIDAD DE PRÉSTAMOS

El siguiente cuadro establece la previsión por riesgo de incobrabilidad de préstamos del Banco para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000.

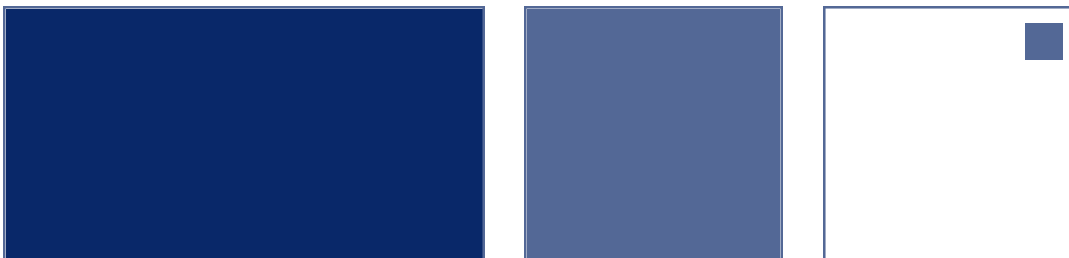
	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		Variación (%)
	2001	2000	2001/2000
(en millones de Pesos, salvo porcentajes)			
Fondo artículo 13 ley 21243	5,0	36,6	(71,4)%
Saneamiento cartera Pre-91		194,0	NM
Reestructuración préstamos Comerciales Post-91		55,0	NM
Desafectación de préstamos del activo		109,2	NM
Reactivación de créditos	18,9		NM
Cargos del ejercicio por deterioro de cartera	34,4	90,2	NM
Recuperación de provisiones pasivas	8,8		
Total	67,1	550,2	NM

Los cargos por incobrabilidad del Banco disminuyeron a \$67,1 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 de \$550,2 millones en igual período de 2000. Esta disminución refleja el paquete de medidas aprobadas por el Directorio del Banco el 16 de mayo de 2000 para brindar una solución a largo plazo a ciertos problemas en la calidad de los activos de la cartera de Préstamos Pre-91 y hacer frente a la reducción de la calidad de ciertos Préstamos Post-91.

Durante el ejercicio 2001, el banco adoptó la política de efectuar cargos por incobrabilidad de acuerdo a las siguientes pautas: (i) provisionar la cartera de préstamos de acuerdo al deterioro de la misma, (ii) compensar las utilidades provenientes de préstamos oportunamente desafectados del Activo, que mediante los procesos de saneamiento regularizaron su situación y fueron reincorporados al Activo y (iii) efectuar cargos en la misma medida de provisiones pasivas recuperadas e imputadas a resultados positivos.

RENTABILIDAD NETA POR SEGUROS

El siguiente cuadro establece los principales componentes de la rentabilidad neta del Banco proveniente de seguros para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000.



	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		Variación (%)
	2001	2000	2001/2000
(en millones de Pesos, salvo porcentajes)			
Primas de seguro de incendio	18,7	20,4	(8,53)%
Primas de seguro de vida	38,0	37,5	1,34%
Primas de seguro de desempleo	2,7	2,9	(6,03)%
Total Primas	59,4	60,8	(2,32)%
Siniestros de incendio	0,9	0,9	0,46%
Siniestros de vida	9,0	9,0	0,35%
Siniestros de desempleo	1,4	1,4	4,43%
Total Siniestros	11,2	11,1	0,85%
Subtotal (incluido en Ingresos por servicios netos)	48,1	49,6	(3,03)%
Cargos por reservas de seguros (incluidos en utilidades diversas netas)	0,7	1,1	(30,43)%
Rentabilidad Neta por Seguros	47,4	48,6	(2,44)%

La rentabilidad neta por la actividad de seguros del Banco disminuyó un 2,4%, a \$47,4 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 de \$48,6 millones en igual período de 2000. Esta disminución fue principalmente el resultado de menores primas percibidas durante el ejercicio como consecuencia del aumento de préstamos en situación irregular, y marginalmente por mayores siniestros pagados. Esta disminución fue parcialmente compensada por menores cargos por reservas relacionadas con la actividad.

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000 el Banco constituyó provisiones de \$0,7 millones y \$1,1 millones, respectivamente, para cubrir exigencias de la Superintendencia de Seguros por siniestros acaecidos pero no denunciados, siniestros pendientes y primas no devengadas.

OTROS INGRESOS POR SERVICIOS

El siguiente cuadro incluye los principales componentes de otros ingresos provenientes de servicios prestados por el Banco para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000.

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		Variación (%)
	2001	2000	2001/2000
(en millones de Pesos, excepto porcentajes y puntos básicos)			
Comisiones por préstamos	26,0	23,3	11,43%
Comisiones FONAVI	3,7	4,8	(23,07)%
Otros Ingresos por servicios	2,1	2,3	(5,67)%
Total otros Ingresos por servicios	31,8	30,4	4,67%



Los otros ingresos por servicios del Banco aumentaron un 4,7% a \$31,8 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 en comparación con \$30,4 millones en igual período de 2000. Este aumento se debió principalmente a un aumento en comisiones relacionadas con préstamos como consecuencia de mayores comisiones por originación y administración. Dicho aumento fue compensado parcialmente por menores comisiones por el servicio prestado al FONAVI.

OTROS EGRESOS POR SERVICIOS

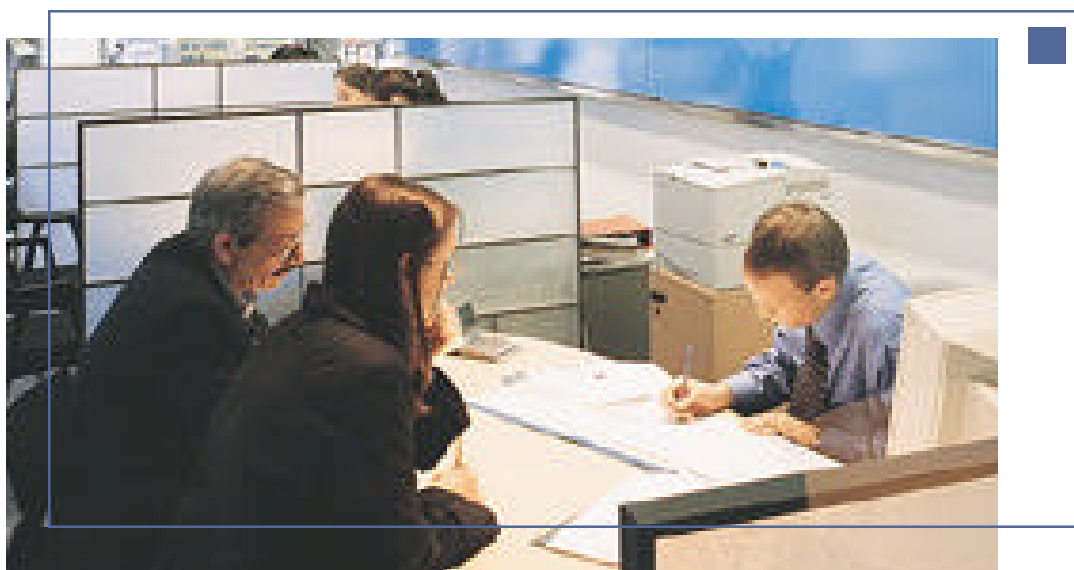
El siguiente cuadro incluye los componentes principales de los otros egresos por servicios del Banco para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000.

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		Variación (%)
	2001	2000	2001/2000
(en millones de Pesos, excepto porcentajes y puntos básicos)			
Com. Pag. relacionada c/préstamos	5,2	3,8	38,44%
Serv. cobranzas prestada por bancos	2,5	2,9	(11,43)%
Comisiones colocación títulos	14,2	14,6	(3,08)%
Comisiones originación terceros	1,3	1,6	(17,18)%
Impuestos	2,1	2,1	1,11%
Otros Egresos por Servicios	2,9	2,0	42,46%
Total Otros Egresos por servicios	28,2	26,9	4,71%

Los otros egresos por servicios del Banco aumentaron un 4,7% a \$28,2 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 respecto de \$26,9 millones en igual período de 2000. Los cambios principales están relacionados con las mayores comisiones pagadas relacionadas con préstamos, en especial aquellas erogaciones pagadas para la originación de créditos hipotecarios.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El siguiente cuadro establece los principales componentes de los gastos de administración del Banco para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000.



	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		Variación (%)
	2001	2000	2001/2000
	(en millones de Pesos, salvo porcentajes)		
Remuneraciones y cargas sociales	53,7	53,1	1,29%
Honorarios Directores y Síndicos	1,7	2,4	(31,29)%
Gratificaciones	3,3	6,2	(46,53)%
Indemnizaciones	2,0	18,8	(89,58)%
Otros honorarios	11,1	15,5	(28,60)%
Propaganda y Publicidad	7,0	11,7	(39,59)%
Impuestos	11,0	10,5	4,72%
Otros Gastos Operativos	22,9	21,7	5,32%
Otros	13,8	16,2	(15,11)%
Total	126,4	156,1	(18,98)%
Gastos de Administración / Total Activos	2,94%	3,01%	(2,3)%

Los gastos de administración del Banco disminuyeron un 19,0%, a \$126,4 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 respecto de \$156,1 millones en igual período de 2000. Las principales variaciones fueron: (i) una disminución en las indemnizaciones por despido a \$2,0 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 respecto de \$18,8 millones en igual período de 2000, en relación con la reducción de personal que llevó a cabo el Banco en el ejercicio anterior; (ii) una disminución en los gastos por propaganda y publicidad a \$7,0 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 respecto de \$11,7 millones para igual período de 2000, como consecuencia de la disminución en la promoción de nuevos productos, consecuencia de la coyuntura económica imperante en el segundo semestre del ejercicio 2001 y (iii) una disminución en otros honorarios a \$11,1 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 en comparación con \$15,5 millones en igual período de 2000, producto de la reducción en la contratación de servicios tercerizados.

UTILIDADES DIVERSAS

El siguiente cuadro establece los ingresos diversos del Banco para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000.

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		Variación (%)
	2001	2000	2001/2000
	(en millones de Pesos, salvo porcentajes)		
Intereses Punitivos	6,2	6,7	(8,28)%
Previsiones desafectadas	14,4	--	NM
Créditos recuperados	27,0	5,2	NM
Otras	9,0	10,9	(17,48)%
Total ingresos diversos	56,6	22,9	NM



Las utilidades diversas del Banco aumentaron a \$56,6 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 de \$22,9 millones en igual período de 2000, como consecuencia de los siguientes factores: (i) un incremento en provisiones desafectadas del pasivo, producto del recupero de \$10,0 millones de cargos realizados en el ejercicio 2000 para contemplar gastos administrativos y legales del proceso de saneamiento de la cartera Pre-91 y recuperos de provisiones por compromisos eventuales relacionados con la cartera Post-91 comercial y (ii) mayores créditos recuperados, como consecuencia de la política instaurada por el Banco de activar préstamos hipotecarios que regularizaron su situación, oportunamente desafectados del activo por encontrarse en situación irregular por al menos más de 24 meses.

PÉRDIDAS DIVERSAS

El siguiente cuadro establece los principales componentes de los egresos diversos del Banco para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2001 y 2000.

	Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de		Variación (%)
	2001	2000	2001/2000
(en millones de Pesos, salvo porcentajes)			
Previsión para contingencias judiciales	3,1	18,3	(82,86)%
Previsión para contingencias de seguros	0,7	1,1	(30,43)%
Previsión para honorarios de abogados	--	18,8	NM
Previsión para contingencias y créditos diversos	7,2	16,4	(56,31)%
Impuesto a los ingresos brutos	0,3	0,5	(26,06)%
Pérdidas por activos diversas	1,0	9,5	(89,20)%
Otros	7,7	12,7	(39,09)%
Total egresos diversos	20,1	77,2	(73,93)%

Las pérdidas diversas del Banco disminuyeron 73,9% a \$20,1 millones en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001 de \$77,2 millones en igual período de 2000. Esta disminución se debió principalmente a pérdidas extraordinarias imputadas en el ejercicio 2000 que contemplaban: (i) \$18,8 millones en las provisiones en relación con la condonación de gastos legales como parte del paquete de medidas adoptadas relacionadas con la cartera de préstamos Pre-91; (ii) mayores cargos producto de pérdidas en empresas subsidiarias, (iii) \$16,4 millones en la previsión por riesgo de incobrabilidad y desafectación de créditos diversos para cubrir antiguos saldos pendientes; (iv) \$18,3 millones en las provisiones para contingencias judiciales y (v) \$9,5 millones en pérdidas por activos diversas debido a un revalúo de ciertos activos.

PRÉSTAMOS

La cartera total de préstamos en balance al 31 de diciembre de 2001 disminuyó \$490,0 millones o 12,4%, a \$3.470,8 millones de \$3.960,8 millones al 31 de diciembre de 2000. Esta variación se originó básicamente por: i) la desafectación de préstamos individuales del activo del Banco por \$154,2 millones efectuada durante los últimos cuatro trimestres, ii) la operación de securitización de préstamos hipotecarios individuales Post-91 por US\$115,9 millones efectuada en febrero de 2001 a través de BACS, iii) la reducción en el saldo de préstamos para proyectos de construcción principalmente por efecto de las campañas "Casa & Crédito 1" y "Casa & Crédito 2" y desactivaciones efectuadas, iv) la amortización natural de la cartera de préstamos, v) la constitución de los fideicomisos Funding BACS I y II por \$45,0 millones y vi) la disminución de \$113,8 millones en otros préstamos principalmente relacionada con menores préstamos interbancarios. Estos efectos fueron parcialmente compensados por la originación de préstamos del último año.

Préstamos en Balance	31/12/01	31/12/00	Anual
Hipotecarios			
- Créditos individuales Pre-91	1.421.313	1.661.645	(14,46)%
- Créditos construcción Pre-91	6.852	5.973	14,72%
Total Créditos Pre-91	1.428.165	1.667.618	(14,36)%
- Créditos individuales Post-91 (1)	1.638.676	1.668.793	(1,80)%
- Créditos construcción Post-91	255.458	362.290	(29,49)%
Total Créditos Post-91	1.894.134	2.031.083	(6,74)%
Otros Préstamos	148.483	262.122	(43,35)%
Total Préstamos en Balance	3.470.782	3.960.823	(12,37)%
Préstamos Securitizados (fuera de balance) (2)	450.103	358.110	25,69%
Total de Préstamos (dentro y fuera de Balance)	3.920.885	4.318.933	(9,22)%

Préstamos en Balance por sector	31/12/01	31/12/00	Anual
Sector Público no Financiero	202.403	208.411	(2,88)%
Sector Financiero	3.988	128.302	(96,89)%
Sector Privado no Financiero			
- Con garantías reales (3)	3.266.482	3.624.501	(9,88)%
- Cobros no aplicados	(20.245)	(21.257)	(4,76)%
- Otros	2.499	5.011	(50,13)%
Previsiones	(369.078)	(537.071)	(31,28)%
Total de Préstamos en Balance	3.086.049	3.407.897	(9,44)%

(1) Incluye \$467.041 miles al 31 de diciembre de 2001 y \$458.025 miles al 31 de diciembre de 2000 de préstamos hipotecarios post-reestructuración individuales transferidos a fideicomisos pendientes de securitización.

(2) Préstamos securitizados incluyen préstamos Post-91 individuales, denominados en dólares securitizados fuera de balance y préstamos afectados como garantía de operaciones de pase pasivo y que el banco tiene intención de securitizar en el futuro.

(3) Incluye, en primer lugar, hipotecas o prendas, efectivo, oro o títulos públicos, ciertas tenencias en fideicomisos, o ciertas garantías del gobierno argentino.

CALIDAD DE CARTERA

El índice de cartera irregular sobre total de préstamos al 31 de diciembre de 2001 fue 15,9%, 285 puntos base inferior a 18,7% al 31 de diciembre de 2000. Esta variación responde principalmente a la desafectación de préstamos y a la mejora en la calidad de los préstamos Pre-91, que fue compensada por una contenida disminución en la calidad de la cartera individual Post-91, como resultado de la aplicación de intensas acciones del Banco para administrar los préstamos en mora, en un contexto económico recesivo.

Al 31 de diciembre de 2001, el índice de préstamos en situación irregular de la cartera Pre-91 alcanzó 15,8%, 703 puntos básicos inferior respecto de 22,9% al 31 de diciembre de 2000. Esta reducción es básicamente una consecuencia de menores saldos de préstamos en situación irregular producto de las desactivaciones realizadas en los últimos cuatro trimestres y en menor medida por una mejora en la performance de estos préstamos consecuencia de su clasificación



a situación normal de parte de los préstamos reestructurados en el año 2000, que regularizaron su situación a lo largo del ejercicio 2001.

El índice de calidad de la cartera individual Post-91 se deterioró 150 puntos básicos en el ejercicio 2001 desde 9,4% al 31 de diciembre de 2000, principalmente debido a la securitización de US\$115,9 millones efectuada en febrero de 2001 y la constitución de los fideicomisos Funding BACS I y II; y marginalmente al incremento de préstamos en situación irregular derivado de la recesión económica.

En tanto, el índice de cartera irregular de la cartera de construcción Post-91 alcanzó 54,0%, 10 puntos básicos respecto de 54,1% al 31 de diciembre de 2000, como consecuencia de la venta de parte de cartera irregular mediante el operativo "Casa & Crédito 2" instaurado en el ejercicio 2001.

Al 31 de diciembre de 2001 los préstamos en situación irregular no cubiertos por provisiones sólo representaban el 8,94% del patrimonio neto de la Entidad, 154 puntos básicos inferior comparado con 10,48% al 31 de diciembre de 2000.

	31/12/01	31/12/00
Total de Préstamos en Balance (antes de provisiones)	3.470.782	3.960.823
Total de Préstamos en situación irregular	551.516	742.254
Préstamos en situación irregular / Total Préstamos	15,9%	18,7%
Cartera irregular Pre-91 / Cartera total Pre-91	15,8%	22,9%
Cartera irregular Post-91 / Cartera total Post-91	17,0%	17,4%
Cartera irregular individual Post-91 / Cartera total individual Post-91	10,9%	9,4%
Cartera irregular construcción Post-91 / Cartera total construcción Post-91	54,0%	54,1%
Provisiones / Total préstamos en situación irregular	66,9%	72,4%
Provisiones / Total de préstamos	10,6%	13,6%

* Aumento neto de desafectación de provisiones.

FINANCIAMIENTO

El nivel de financiamiento registrado en balance al 31 de diciembre de 2001 disminuyó \$469,9 millones o 24,0% comparado con \$1.955,4 millones al 31 de diciembre de 2000.

En febrero de 2001, el Banco emitió la serie 23 de su Programa de Obligaciones Negociables por un monto de EUROS150,0 millones, con vencimiento en febrero de 2004 y cupón 10,75%.

También en el primer trimestre del año, BACS concretó su primer securitización de préstamos hipotecarios individuales Post-91 de la cartera del Banco, mediante el fideicomiso financiero BACS I, por un valor nominal de US\$115,9 millones.

Asimismo, en julio de 2001, el Banco obtuvo financiamiento mediante un préstamo sindicado de US\$75,0 millones a 1 año de plazo, del que participaron Citibank, N.A., ABN AMRO y Société Generale.

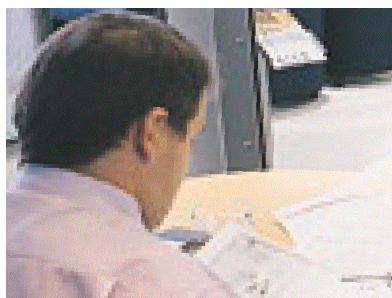
Adicionalmente, el Banco emitió *commercial papers* en el mercado americano bajo la estructura de un A/B Loan con la participación de la Corporación Financiera Internacional (CFI) del grupo Banco Mundial, y accedió a financiamiento mediante operaciones de pase con títulos públicos de largo plazo.

De este modo, el Banco obtuvo financiamiento en los mercados de deuda local e internacional por un monto agregado superior a los US\$345,7 millones.

La volatilidad imperante en los mercados financieros locales e internacionales durante el segundo semestre del año, impidió que el Banco pueda emitir deuda en los mercados de capitales internacionales.

En el año 2001, siguiendo con su estrategia de rescate anticipado de deuda, con el propósito de reducir su costo de financiamiento y mejorar su perfil de vencimientos, el Banco recompró US\$168,1 millones de su propia deuda sustituyéndola con pasivos de menor costo y mayor duración.

Durante los últimos meses de 2001 las condiciones económicas y políticas de la Argentina se deterioraron profundamente. Durante ese período la economía continuó afectada por la recesión, una abultada deuda externa, el incremento del déficit fiscal, contracción del PBI y aumento del desempleo. En este contexto, las agencias internacionales siguieron disminuyendo la calificación de la deuda soberana de Argentina y de las empresas públicas y privadas.



En diciembre de 2001 el Gobierno de la República Argentina anunció medidas tendientes a restringir la libre disponibilidad y circulación del efectivo y la transferencia de divisas al exterior. Posteriormente el Gobierno anunció el incumplimiento del pago de los servicios de la deuda y durante los primeros días de Enero de 2002, en medio de una crisis política, el Gobierno Nacional sancionó la Ley N° 25561 (Ley de emergencia pública y reforma del régimen cambiario) que implicó un profundo cambio del modelo económico vigente hasta ese momento y que incluyó la salida de la Ley de Convertibilidad.

Bajo este escenario, Banco Hipotecario S.A. reestructuró parte de su deuda reprogramando para el año 2005 los vencimientos de tres bonos con vencimiento original en el año 2002.

El resultado de la oferta fue convalidado por más del 95% de los inversores (presentación de miles de US\$128.573, el 96% por la Serie VI; miles de EURO98.185, el 98% de la Serie XVII y miles de EURO96.310, el 96% de la Serie XXII).



Financiamiento	31/12/01	31/12/00	Anual
Depósitos	177.161	426.001	(58,41)%
Obligaciones negociables	1.009.766	1.379.951	(26,83)%
Préstamos Interbancarios y Organismos Internacionales	223.581	74.427	NM
Otras Obligaciones que devengan intereses	75.000	75.000	--
Total de Financiaciones	1.485.508	1.955.379	(24,03)%
Otras Obligaciones	666.541	1.126.166	(40,81)%
	2.152.049	3.081.545	(30,16)%

CUMPLIMIENTO DE CAPITALS MÍNIMOS

El Banco contaba con un exceso de capital al 31 de diciembre de 2001 de \$1.626,3 millones respecto de los requerimientos mínimos exigidos por el BCRA en la materia.

	31/12/01	31/12/00
Exigencia de Capital Mínimo (a)	356.014	304.408
Valor de riesgo de las financiaciones y activos no inmovilizados	240.667	287.079
Valor de riesgo de mercado	1	709
Valor de riesgo de Tasa de Interés	115.346	16.620
Integración (b)	1.982.274	1.948.375
Capital Básico	1.957.455	2.477.082
Capital Complementario	85.235	(515.707)
Deducciones	(60.420)	(13.805)
Integración adicional por riesgo de mercado	4	805
Exceso de Integración (a - b)	1.626.260	1.643.967
Exceso de Integración / Exigencia de Capital Mínimo	4,6	5,4