

- **Estados Contables**



Estado de Situación Patrimonial

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

	2003	2002
ACTIVO		
A DISPONIBILIDADES	379,002	105,973
Efectivo	30,892	43,707
Bancos y corresponsales	239,969	62,266
Otras - tenencia en oro y plata (Nota 8.2.)	108,141	-
B TÍTULOS PÚBLICOS Y PRIVADOS (ANEXO A Y NOTA 8.4.)	1,358,173	1,342,444
Tenencias en cuentas de inversión	906,791	1,194,480
Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación	74,563	826
Títulos públicos sin cotización	369,111	128,335
Inversiones en títulos privados con cotización	7,708	18,803
C PRÉSTAMOS (ANEXOS B, C Y D Y NOTAS 8.3. Y 8.5.)	2,393,243	2,939,598
Al sector público no financiero	777,193	835,226
Al sector financiero	1,467	3,146
Al sector privado no financiero y residentes en el exterior	2,034,191	2,686,358
Adelantos	105,370	99,741
Hipotecarios	1,851,706	2,248,548
Personales	3,029	-
Cobros no aplicados	(14,153)	(13,195)
Otros	50,858	309,154
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	37,381	42,110
Previsiones (Anexo J y Notas 10 y 11)	(419,608)	(585,132)
D OTROS CRÉDITOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (ANEXOS B, C Y D Y NOTAS 8.3. Y 8.6.)	3,197,702	3,535,410
Banco Central de la República Argentina	8,429	2,014
Montos a cobrar por ventas contado a liquidar y a término	-	55,913
Especies a recibir por compras contado a liquidar y a término	-	52,897
Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores (Nota 14)	2,730,209	3,029,292
Otros comprendidos en las normas de clasificación de deudores (Notas 14 y 15)	464,182	407,029
Intereses deveng. a cobrar comprendidos en las normas de clasif. de deudores (Nota 15)	25,011	16,471
Previsiones (Anexo J y Notas 10 y 11)	(30,129)	(28,206)

GUILLERMO C. MARTÍNEZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

2003

2002

F PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES (ANEXO E Y NOTAS 8.7. Y 27)	114,894	115,860
En entidades financieras	74,198	80,134
Otras	40,696	35,726
G CRÉDITOS DIVERSOS	335,072	32,002
Otros (Nota 16)	354,807	61,726
Otros intereses devengados a cobrar	1,698	1,711
Previsiones (Anexo J)	(21,433)	(31,435)
H BIENES DE USO (ANEXO F Y NOTA 8.8.)	95,607	99,706
I BIENES DIVERSOS (ANEXO F Y NOTA 8.8.)	31,194	35,566
J BIENES INTANGIBLES (ANEXO G Y NOTA 8.10.)	1,969	6,126
Gastos de organización y desarrollo	1,969	6,126
K PARTIDAS PENDIENTES DE IMPUTACIÓN	5,253	18,128
TOTAL DE ACTIVO	7,912,109	8,230,813

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Estado de Situación Patrimonial

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

	2003	2002
PASIVO		
L DEPÓSITOS (ANEXOS H E I Y NOTAS 8.3., 8.11. Y 26)	132,625	133,062
Sector público no financiero	18,405	14,496
Sector financiero	4,241	6,193
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	109,979	112,373
Cuentas corrientes	23,450	7,470
Cajas de ahorro	33,693	21,176
Plazo fijo	16,892	114
Otros	25,532	72,354
Intereses y diferencias de cotización devengados a pagar	10,412	11,259
M OTRAS OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (ANEXO I Y NOTAS 8.3., 8.12. Y 8.13)	5,757,125	6,498,565
Banco Central de la República Argentina	2,074,683	2,014,063
Redescuento para atender situaciones de iliquidez	-	46,351
Otros	2,074,683	1,967,712
Bancos y organismos internacionales	259,465	466,194
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 17)	2,650,939	3,021,178
Montos a pagar por compras contado a liquidar y a término	-	104,927
Primas por opciones lanzadas	2,820	-
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales	214,174	226,694
Otras (Nota 18)	361,973	344,003
Intereses y diferencias de cotización devengados a pagar	193,071	321,506
N OBLIGACIONES DIVERSAS	53,966	40,369
Honorarios	3,833	2,225
Otras (Nota 19)	50,133	38,144
O PREVISIONES (ANEXO J Y NOTA 8.9)	287,279	123,971
Q PARTIDAS PENDIENTES DE IMPUTACIÓN	289	9,223
TOTAL DE PASIVO	6,231,284	6,805,190
PATRIMONIO NETO (SEGÚN ESTADO RESPECTIVO) (NOTA 8.18.)	1,680,825	1,425,623
TOTAL DE PASIVO MAS PATRIMONIO NETO	7,912,109	8,230,813

Las notas y anexos son parte integrante de los presentes estados contables.

GUILLERMO C. MARTÍNEZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Estado de Resultados

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

	2003	2002
A INGRESOS FINANCIEROS	929,983	855,932
Intereses por disponibilidades	573	947
Intereses por préstamos al sector financiero	-	3,470
Intereses por adelantos	8,723	2,873
Intereses por préstamos hipotecarios	193,752	265,475
Intereses por otros préstamos	9,461	8,482
Intereses por otros créditos por intermediación financiera	54,300	51,566
Resultado neto por opciones	-	548
Resultado reestructuración obligaciones negociables	231,998	-
Resultado por préstamos garantizados - Decreto 1387/01	45,602	35,158
Ajuste por cláusula CER	34,025	322,287
Ajuste por cláusula CVS	73,886	-
Resultado reestructuración prestamos financieros	254,404	
Otros	23,259	165,126
B EGRESOS FINANCIEROS	589,266	1,322,350
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	95	214
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	386	477
Intereses por depósitos a plazo fijo	1,193	5,743
Resultado neto por opciones	172	-
Intereses por financiaciones del sector financiero	10,838	73,335
Intereses por otras obligaciones por intermediación financiera	142,672	427,290
Otros intereses	49,773	130,197
Resultado neto de títulos públicos y privados	62,344	88,674
Ajuste por cláusula CER	69,569	557,640
Otros (Nota 20)	252,224	38,780
MARGEN BRUTO DE INTERMEDIACION	340,717	(466,418)
C CARGO POR INCOBRABILIDAD	33,289	428,788
D INGRESOS POR SERVICIOS	73,413	94,972
Vinculados con operaciones pasivas	3,022	3,575
Otros (Nota 21)	70,391	91,397
E EGRESOS POR SERVICIOS	30,988	65,557
Comisiones	18,981	47,974
Otros (Nota 22)	12,007	17,583
F RESULTADO MONETARIO POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	(9,314)	(2,323,352)

69

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Estado de Resultados

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

	2003	2002
G GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	101,708	135,260
Gastos en personal	55,018	80,531
Honorarios a directores y síndicos	1,925	2,576
Otros honorarios	5,123	7,900
Propaganda y publicidad	1,454	532
Impuestos	7,781	10,488
Otros gastos operativos (Nota 23)	27,684	30,459
Otros	2,723	2,774
H RESULTADO MONETARIO POR EGRESOS OPERATIVOS	41	12,984
RESULTADO NETO POR INTERMEDIACION FINANCIERA	238,872	(3,311,419)
I UTILIDADES DIVERSAS	264,634	56,762
Resultado por participaciones permanentes	-	-
Intereses punitorios	15,026	11,423
Créditos recuperados y provisiones desafectadas	53,130	38,432
Ajuste cláusula CER	-	907
Otros (Nota 24)	196,478	6,000
J PÉRDIDAS DIVERSAS	248,328	224,194
Resultado por participaciones permanentes	10	81,435
Intereses punitorios y cargos a favor del BCRA	74	12
Cargo por incob. de créditos diversos y otras provisiones	204,968	82,386
Otros (Nota 25)	43,276	60,361
K RESULTADO MONETARIO POR OTRAS OPERACIONES	24	55,970
RESULTADO NETO ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS	255,202	(3,422,881)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO - GANANCIA ANTES DE LA ABSORCION	255,202	(3,422,881)
ABSORCIÓN "AD-REFERENDUM" DE LA ASAMBLEA - con Diferencia de Valuación no Realizada (Nota 8.18.)	-	359,235
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO - GANANCIA DESPUES DE LA ABSORCION	255,202	(3,063,646)

Las notas y anexos son parte integrante de los presentes estados contables.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Estado de Origen y Aplicación de Fondos

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

	2003	2002
VARIACIÓN DE FONDOS		
Disponibilidades al inicio del ejercicio reexpresadas	105,973	123,983
Aumento (disminución) de los fondos	273,029	(18,010)
Disponibilidades al cierre del ejercicio	379,002	105,973
CAUSAS DE VARIACIÓN DE LOS FONDOS EN MONEDA HOMOGÉNEA		
Más:		
Ingresos financieros cobrados	410,906	761,586
Ingresos por servicios cobrados	76,576	126,479
Menos:		
Egresos financieros pagados	29,963	1,080,735
Egresos por servicios pagados	30,988	65,557
Gastos de administración pagados	83,328	153,999
FONDOS ORIGINADOS EN (O APLICADOS A) LAS OPERACIONES ORDINARIAS	343,203	(412,226)
OTRAS CAUSAS DE ORIGEN DE FONDOS	399,330	4,687,850
Aumento neto de depósitos	412	-
Aumento neto de otras obligaciones por intermediación financiera	-	1,799,716
Aumento neto de otros pasivos	39,639	-
Disminución neta de títulos públicos y privados	49,782	-
Disminución neta de préstamos	271,703	2,572,975
Disminución neta de otros créditos por intermediación financiera	37,794	-
Disminución neta de otros activos	-	123,078
Otros orígenes de fondos	-	192,081
TOTAL DE ORÍGENES DE FONDOS	742,533	4,275,624
OTRAS CAUSAS DE APLICACIÓN DE FONDOS	468,626	4,196,250
Aumento neto de títulos públicos y privados	-	1,237,703
Aumento neto de otros créditos por intermediación financiera	-	525,468
Aumento neto de otros activos	290,547	-
Disminución neta de depósitos	-	245,364
Disminución neta de otras obligaciones por intermediación financiera	134,093	-
Disminución neta de otros pasivos	-	30,702
Otras aplicaciones de fondos	43,986	2,157,013
TOTAL DE APLICACIONES DE FONDOS	468,626	4,196,250
RESULTADO MONETARIO GENERADO POR DISPONIBILIDADES	878	97,384
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DE LOS FONDOS	273,029	(18,010)

Las notas y anexos son parte integrante de los presentes estados contables.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

Movimientos	Capital Social	Aportes no Capitalizados		Ajustes al Patrimonio	
		Primas de emisión de acciones	Aportes Irrevocables p/futuros aumentos de capital		
1. Saldos al comienzo del ejercicio reexpresados	1,500,000	-	1	1,797,623	
2. Subtotal	1,500,000	-	1	1,797,623	
3. Otros movimientos					
4. Resultado neto del ejercicio					
5. SALDOS AL CIERRE DEL EJERCICIO	1,500,000	-	1	1,797,623	

GUILLERMO C. MARTÍZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

	Reserva de Utilidades		Resultados no asignados	Total del ejercicio 31/12/03	Total del ejercicio 31/12/02
	Legal	Otras			
	1,022,078	169,608	(3,063,687)	1,425,623	4,489,269
	1,022,078	169,608	(3,063,687)	1,425,623	4,489,269
				359,235	
			255,202	255,202	(3,422,881)
	1,022,078	169,608	(2,808,485)	1,680,825	1,425,623

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Cuentas de Orden

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

	2003	2002
DEUDORAS	10,500,824	7,118,762
CONTINGENTES	7,435,011	3,516,911
Garantías recibidas	1,969,694	2,403,116
Otras no comp. en las normas de clasif. de deudores	3,131,604	253,788
Cuentas contingentes deudoras por contra	2,333,713	860,007
DE CONTROL	3,055,738	3,548,954
Créditos clasificados irrecuperables	788,484	537,360
Otras	2,267,172	3,011,594
Cuentas de control deudoras por contra	82	-
DE DERIVADOS	10,075	52,897
Otras	-	52,897
Cuentas de derivados deudoras por contra	10,075	-
ACREEDORAS	10,500,824	7,118,762
CONTINGENTES	7,435,011	3,516,911
Créditos acordados (saldos no utilizados) comp. en las normas de clasif. de deudores (Anexos B, C y D)	932	4,351
Garantías otorgadas al BCRA	491,205	869,346
Cuentas contingentes acreedoras por contra	6,942,874	2,643,214
DE CONTROL	3,055,738	3,548,954
Valores por acreditar	1	143
Cuentas de control acreedoras por contra	3,055,737	3,548,811
DE DERIVADOS	10,075	52,897
Valor "nocional" de opciones por compra lanzadas	10,075	-
Cuentas de derivados acreedoras por contra	-	52,897

Las notas y anexos son parte integrante de los presentes estados contables.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Detalle de Títulos Públicos y Privados

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (A)

Denominación	Identificación	Tenencia			Posición sin opciones	Opciones	Posición final
		Valor de mercado	Saldo según libros 31/12/2003	Saldo según libros 31/12/2002			
TITULOS PUBLICOS CON COTIZACION							
Tenencias en cuentas de inversión							
Del País		603,215	906,791	1,194,480	603,215	-	603,215
En moneda extranjera		603,215	906,791	1,194,480	603,215	-	603,215
Boden 2012 - Bono Compensación	ARR6123=BA	511,955	807,205	1,186,522	511,955		511,955
Boden 2012 - Cancelación prestamos		91,260	99,586	7,958	91,260		91,260
SUBTOTAL EN CUENTAS DE INVERSIÓN		603,215	906,791	1,194,480	603,215	-	603,215
Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación							
Del País		74,563	74,563	826	74,563	-	74,563
En pesos		27,500	27,500	826	27,500	-	27,500
Bocon Previsional Dólar -Pesificado-	PRE IV	114	114	75	114	-	114
Bocon Previsional Pesos	PRE III	51	51	5	51	-	51
Bocon Proveedores Pesos	PRO I	216	216	9	216	-	216
Bonos del Tesoro mediano plazo 12.125% - 2005	BONTE 21/05/05	139	139	3	139	-	139
Bonos del Gobierno Nacional en pesos 2 % - 2007	BODEN 2007	12,149	12,149	-	12,149	-	12,149
Bonos del Gobierno Nacional en pesos 2 % - 2008	BODEN 2008	10,100	10,100	-	10,100	-	10,100
Bocon Proveedores Pesos	PRO V	392	392	734	392	-	392

75

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Detalle de Títulos Públicos y Privados

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (A) CONTINUACIÓN

Denominación	Identificación	Tenencia			Posición sin opciones	Opciones	Posición final
		Valor de mercado	Saldo según libros 31/12/2003	Saldo según libros 31/12/2002			
Bocon Provedores Dólar -Pesificado-	PRO IV	421	421	-	421	-	421
Bocon Provedores Pesos	PRO IX	296	296	-	296	-	296
Bocon Provedores Dólar 4° Serie	PRE VIII	2,092	2,092	-	2,092	-	2,092
Bonos del Tesoro mediano plazo 8.755% -2002	ARTY02FD3=ME	276	276	-	276	-	276
Otros		1,254	1,254	-	1,254	-	1,254
En moneda extranjera		47,063	47,063	-	47,063	-	47,063
Boden 2012		13,083	13,083		13,083		13,083
Letras Externas de la República Argentina		33,980	33,980	-	33,980	-	33,980
Subtotal en compra-venta o intermediación		74,563	74,563	826	74,563	-	74,563
TOTAL DE TITULOS PUBLICOS CON COTIZACION		677,778	981,354	1,195,306	677,778	-	677,778
TITULOS PUBLICOS SIN COTIZACION							
Del País		-	369,111	128,335	369,111	-	369,111
En pesos		-	369,111	81,969	369,111	-	369,111
Bonos Nacionales y Provinciales		-	-	16,251	-	-	-
Bonos Garantizados del gobierno Nacional	BOGAR	-	160,993	-	160,993	-	160,993
Bonos del Gobierno Nacional 9 %	ARB6A2FC3=BA	-	19,564	49,028	19,564	-	19,564
Certificado de Crédito Fiscal		-	3,622	6,638	3,622	-	3,622
Letras del Banco Central Republica Argenticna	LEBAC 08/01/03			6,029			
Letras del Banco Central Republica Argenticna	ARVEY43=BA	-	184,932	4,023	184,932	-	184,932
En moneda extranjera		-	-	46,366	-	-	-
Bonos del Gobierno Nacional 9 %	ARARGE033233		-	-	-		-
Letras Externas de la República Argentina		-		46,366	-	-	-
Certificado de Crédito Fiscal			-	-	-	-	-

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

ANEXO (A) CONTINUACIÓN

Denominación	Identificación	Tenencia			Posición sin opciones	Opciones	Posición final
		Valor de mercado	Saldo según libros 31/12/2003	Saldo según libros 31/12/2002			
TOTAL DE TITULOS PUBLICOS SIN COTIZACION		-	369,111	128,335	369,111	-	369,111
INVERSIONES EN TITULOS PRIVADOS CON COTIZACION							
Otros representativos de capital							
Del País		7,708	7,708	18,803	7,708	-	7,708
En pesos		7,708	7,708	18,803	7,708	-	7,708
Banco Hipotecario "D" Escritural	ARBHIPO 10161	6,888	6,888	1,853	6,888	-	6,888
Banco Hipotecario - Opciones.	ARBHI 10100194	30	30	30	30	-	30
Título Deuda Fid. Tarjeta Shopping		790	790	-	790	-	790
Acindar S.A.				1,648			
Banco Francés				1,228			
Grupo Financiero Galicia				1,446			
Molino Río de la Plata				990			
Perez Companc S.A.				5,440			
Siderar S.A.I.C.				1,770			
Tenaris				2,699			
Telecom				1,699			
TOTAL DE INVERSIONES EN TITULOS PRIVADOS CON COTIZACION		7,708	7,708	18,803	-	7,708	7,708
TOTAL		685,486	1,358,173	1,342,444	1,054,597	-	1,054,597

77

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Clasificación de las Financiaciones por Situación y Garantías Recibidas

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (B)

CARTERA COMERCIAL	2003	2002
EN SITUACIÓN NORMAL	1,091,405	1,313,190
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1,007	17,876
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1,090,398	1,295,314
CON SEGUIMIENTO ESPECIAL	1,610	565
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1,610	565
Sin garantías ni contragarantías preferidas	-	-
CON PROBLEMAS	-	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	-	-
CON ALTO RIESGO DE INSOLVENCIA	1,640	9,580
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	428	2,222
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1,212	7,358
IRRECUPERABLE	12,579	97,921
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	16,847
Sin garantías ni contragarantías preferidas	12,579	81,074
IRRECUPERABLE POR DISPOSICIÓN TÉCNICA	1,017	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1,017	-
TOTAL CARTERA COMERCIAL	1,108,251	1,421,256

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

ANEXO (B) CONTINUACIÓN

CARTERA DE CONSUMO Y VIVIENDA	2003	2002
CUMPLIMIENTO NORMAL	1,605,024	1,644,346
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1,518,452	1,577,693
Sin garantías ni contragarantías preferidas	86,572	66,653
CUMPLIMIENTO INADECUADO	159,417	239,842
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	150,294	229,902
Sin garantías ni contragarantías preferidas	9,123	9,940
CUMPLIMIENTO DEFICIENTE	85,163	162,184
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	80,397	155,370
Sin garantías ni contragarantías preferidas	4,766	6,814
DE DIFÍCIL RECUPERACIÓN	98,750	204,578
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	88,280	193,144
Sin garantías ni contragarantías preferidas	10,470	11,434
IRRECUPERABLE	221,734	254,061
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	109,975	186,448
Sin garantías ni contragarantías preferidas	111,759	67,613
IRRRECUPERABLE POR DISPOSICIÓN TÉCNICA	24,637	26,314
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	19,251	23,049
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5,386	3,265
TOTAL CARTERA DE CONSUMO Y VIVIENDA	2,194,725	2,531,325
TOTAL GENERAL	3,302,976	3,952,581

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Concentración de las Financiaciones

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (C)

Número de clientes	FINANCIACIONES			
	2003		2002	
	Saldo de deuda	% sobre cartera total	Monto	% sobre cartera total
10 mayores clientes	974,996	29.52 %	1,238,418	31.33 %
50 siguientes mayores clientes	89,608	2.71 %	171,554	4.34 %
100 siguientes mayores clientes	19,215	0.58 %	23,082	0.58 %
Resto de clientes	2,219,157	67.19 %	2,519,527	63.75 %
TOTAL	3,302,976	100 %	3,952,581	100 %

GUILLERMO C. MARTÍZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Apertura por Plazos de las Financiaciones

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. En miles de pesos

ANEXO (D)

Concepto	Cartera vencida	Plazos que restan para su vencimiento						
		1 mes	3 meses	6 meses	12 meses	24 meses	más de 24 meses	Total
Sector público no financiero	12.022	8.074	1.698	2.568	5.214	35.912	712.300	777.788
Sector financiero	-	1.467	-	-	-	-	-	1.467
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	51.139	169.346	64.810	45.884	80.309	161.942	1.950.291	2.523.721
TOTAL	63.161	178.887	66.508	48.452	85.523	197.854	2.662.591	3.302.976

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Detalle de Participaciones en otras Sociedades

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (E)

Concepto Denominación	Acciones y/o cuotas partes			Importe al 31/12/2003	
	Clase	Valor nominal unitario	Votos por acción		
EN ENTIDADES FINANCIERAS, ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS Y AUTORIZADAS					
Controladas - del país					
- BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	ordinarias	1	1	43,750,000	74,198
- BHN Sociedad de Inversión S.A.	ordinarias	1	1	17,999,920	37,921
(*) - V.R.Tasaciones y Certificaciones S.A.	ordinarias	1	1	200,000	-
SUBTOTAL CONTROLADAS - DEL PAÍS				112,119	
EN OTRAS SOCIEDADES					
Controladas - del país					
- BHN Inmobiliaria S.A.	ordinarias	1	1	1,899,880	2,764
SUBTOTAL CONTROLADAS - DEL PAÍS				2,764	
No controladas - del país					
(*) - BHN Vida S.A.	ordinarias	1	1	120	-
(*) - BHN Seguros Generales S.A.	ordinarias	1	1	120	-
(*) - BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	ordinarias	1	1	120	-
- Mercado Abierto Electrónico S.A.	ordinarias	1,200	1	1	4
- ACH S.A.	ordinarias	1	1	2,500	7
(*) - V.R. Particulares S.A.	ordinarias	1	1	15,000	-
SUBTOTAL NO CONTROLADAS - DEL PAÍS				11	
No controladas - del exterior					
- Mortgage.com Inc.	s/d	s/d	s/d	3,137,173	-
Subtotal no controladas - del exterior				-	
TOTAL DE PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES				114,894	
(*) VALOR DE PARTICIPACIÓN EN PESOS					
- BHN Vida S.A.	120				
- BHN Seguros Generales S.A.	120				
- BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	120				
- V.R. Tasaciones y Certificaciones S.A.	1				
- V.R. Particulares S.A.	1				

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Importe al 31/12/2003	Actividad principal	Información sobre el emisor			
		Datos del último estado contable			
		Fecha de cierre del período/ejercicio	Capital Social	Patrimonio neto	Resultado del período/ejercicio
80,134	Bancaria	30/9/03	62,500	101,739	(7,974)
33,110	Inversión	30/9/03	18,000	37,925	5,367
-	Tasaciones y certificaciones	31/12/00	200	s/d	s/d
113,244					
2,498	Intermed. oper. Inmobiliarias	31/3/03	1,900	2,764	(381)
2,498					
-	Aseguradora	30/9/03	5,112	6,203	709
-	Aseguradora	30/9/03	5,112 6,789	914	
-	Aseguradora	30/9/03	12	106	3
4	Merc. abierto de valores mob.	30/9/03	1,361	4,092	1,886
7	Comp. elect. de medios de pago	31/12/01	250	1,835	384
-	Administración de consorcios	31/12/00	120	s/d	s/d
11					
107	Internet	30/9/02	13,333	6,932	(184)
107					
115,860					

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Movimiento de Bienes de Uso y Bienes Diversos

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (F)

Concepto	Valor residual al inicio del ejercicio	Incorporaciones	Transferencias	Bajas
BIENES DE USO				
Inmuebles	86,382		371	
Mobiliario e Instalaciones	7,509	563		
Maquinas y equipos	2,303	59		
Equipos de computación	3,320	1,954		3
Vehículos	5			2
Diversos	187	87		
TOTAL	99,706	2,663	371	5
BIENES DIVERSOS				
Obras de Arte y Piezas de Colección	195			
Bienes dados en alquiler	12,851		(6,834)	
Otros bienes diversos	22,520	341	6,463	3,649
Bienes tomados en defensa del crédito	0	41		41
TOTAL	35,566	382	(371)	3,690

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Pérdidas por
desvalorización

Depreciaciones del ejercicio

Valor residual al
cierre del ejercicio
31/12/2003

Valor residual al
cierre del ejercicio
31/12/2002

Años de vida útil asignados

Importe

50	1,845	84,908	86,382
10	1,694	6,378	7,509
5	796	1,566	2,303
3	2,709	2,562	3,320
5	3	0	5
5	81	193	187

7,128

95,607

99,706

	-	195	195
50	209	5,808	12,851
50	484	25,191	22,520
50	0	0	0

693

31,194

35,566

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Detalle de Bienes Intangibles

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (G)

Concepto	Valor residual al inicio del ejercicio	Incorporaciones	Transferencias	Bajas	Pérdidas por desvalorización	Amortizaciones del ejercicio		Valor residual al cierre del ejercicio 31/12/2003	Valor residual al cierre del ejercicio 31/12/2002
						Años de vida útil asignados	Importe		
Gastos de organización y desarrollo	6,126	1,969	-	-	-	5/3	6,126	1,969	6,126
TOTAL	6,126	1,969	-	-	-		6,126	1,969	6,126

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Concentración de los Depósitos

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (H)

Número de clientes	2003		2002	
	Saldo de Deuda	% sobre cartera total	Saldo de Deuda	% sobre cartera total
10 mayores clientes	64,838	48.89%	87,305	65.61%
50 siguientes mayores clientes	7,575	5.71%	9,210	6.92%
100 siguientes mayores clientes	5,618	4.24%	2,191	1.65%
Resto de clientes	54,594	41.16%	34,356	25.82%
TOTAL	132,625	100%	133,062	100%

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Apertura por Plazos de los Depósitos, otras Obligaciones por Intermediación Financiera y Obligaciones Negociables Subordinadas

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (I)

Concepto	Plazos que restan para su vencimiento		
	1 mes (*)	3 meses (*)	6 meses (*)
DEPÓSITOS	95,673	4,014	512
Depósito a plazo fijo	13,248	4,014	512
Cajas de ahorro	33,834	-	-
Cuentas corrientes	33,616	-	-
Otros depósitos	14,975	-	-
OTRAS OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (OOIF)	564,879	1,564	6,272
Banco Central de la República Argentina			
Otros	5,833	1,564	6,272
Bancos y organismos internacionales			
Facilidades Garantizadas en pesos	14,303	-	-
Facilidades Garantizadas en dólares	14,676	-	-
Facilidades Largo Plazo - Tasa Flotante	1,666	-	-
Facilidades Largo Plazo - Tasa Fija	6,174	-	-
Obligaciones negociables no subordinadas			
EMTN Serie III	2,484	-	-
GMTN Serie I	51,502	-	-
GMTN Serie IV	3,216	-	-
GMTN Serie VI	3,163	-	-
GMTN Serie XVI	40,872	-	-
GMTN Serie XVII	3,380	-	-
GMTN Serie XXII	1,062	-	-
GMTN Serie XXIII	54,465	-	-
GMTN Serie XXIV	29,184	-	-
GMTN Serie XXV	32,849	-	-
Bono Garantizado en dólares	18,097	-	-
Bono Largo Plazo en dólares	49,612	-	-
Bono Largo Plazo en euros	38,906	-	-
Otros			
Otros	193,435	-	-
TOTAL	660,552	5,578	6,784

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

	12 meses (*)	24 meses (*)	más de 24 meses (*)	Total
	717	250	31,459	132,625
	717	250	31,459	50,200
	-	-	-	33,834
	-	-	-	33,616
	-	-	-	14,975
	124,420	154,704	4,905,286	5,757,125
	12,399	42,683	2,010,611	2,079,362
	30,596	30,596	152,982	228,477
	36,184	36,184	180,847	267,891
	-	-	39,827	41,493
	-	-	147,576	153,750
	-	-	-	2,484
	-	-	-	51,502
	-	-	-	3,216
	-	-	-	3,163
	-	-	-	40,872
	-	-	-	3,380
	-	-	-	1,062
	-	-	-	54,465
	-	-	-	29,184
	-	-	-	32,849
	45,241	45,241	226,108	334,687
	-	-	1,205,184	1,254,796
	-	-	942,151	981,057
	-	-	-	193,435
	125,137	154,954	4,936,745	5,889,750

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Movimiento de Previsiones

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (J)

Detalle	Saldos al comienzo del ejercicio reexpresados	Aumentos en moneda homogénea
REGULARIZADORAS DEL ACTIVO		
Préstamos		
Por riesgo de incobrabilidad y desvalorización (A)	585,132	31,159
Otros créditos por intermediación financiera		
Por riesgo de incobrabilidad y desvalorización (B)	28,206	2,130
Créditos diversos		
Por riesgo de incobrabilidad y desvalorización (C)	31,435	2,408
TOTAL	644,773	35,697
DEL PASIVO		
Otras contingencias (D)	123,921	202,560
Compromisos eventuales (E)	50	-
TOTAL	123,971	202,560

A) POR RIESGO DE INCOBRABILIDAD DE PRESTAMOS:

Se originan en el análisis del riesgo de incobrabilidad de la cartera de préstamos efectuada por el Banco, que contempla las normas establecidas por el Banco Central de la República Argentina y estimaciones realizadas durante el período según lo indicado en Notas 10 y 11.

B) POR RIESGO DE INCOBRABILIDAD DE OTROS CREDITOS POR INTERMEDIACION FINANCIERA:

Refleja la eventual incobrabilidad de créditos hipotecarios cedidos en fideicomiso pendiente de titulación.

C) POR RIESGO DE INCOBRABILIDAD DE CREDITOS DIVERSOS:

Se constituyó para cubrir eventual incobrabilidad de créditos diversos.

D) OTRAS CONTINGENCIAS:

Es utilizada al efecto de provisionar resultados contingentes por juicios, honorarios mandatarios judiciales, ciertos gastos relacionados con la reestructuración administrativa encarada por el Banco y reclamos efectuados por el B.C.R.A en relación a los bonos compensación y cobertura (nota 3). Asimismo el saldo al 31/12/2003 comprende reservas por la actividad de seguros.

E) POR COMPROMISOS EVENTUALES:

El saldo incluye el riesgo de incobrabilidad que surge de la evaluación del grado de cumplimiento de los beneficiarios de saldos no utilizados.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Disminuciones en moneda homogénea		Resultado monetario generado por provisiones	Saldos al final del ejercicio 31/12/2003	Saldos al final del ejercicio 31/12/2002
Desafectaciones	Aplicaciones			
-	192,407	4,276	419,608	585,132
-	-	207	30,129	28,206
-	12,180	230	21,433	31,435
-	204,587	4,713	471,170	644,773
750	37,597	855	287,279	123,921
50	-	-	-	50
800	37,597	855	287,279	123,971

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Composición del Capital Social

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (K)

Acciones			Capital Social					
Clase	Cantidad	Votos por acción	Emitido		Pendiente de emisión o distribución	Asignado	Integrado	No integrado
			En circulación	En cartera				
Ordinarias Escriturales	150,000,000	(1)	1,490,060	9.940 (2)	-	-	1,500,000	-
TOTAL			1,490,060	9,940	-	-	1,500,000	-

(1) Ver Nota 7 a los Estados Contables.

(2) Ver Nota 34 a los Estados Contables.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Saldos en Moneda Extranjera

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (L)

Rubros	Casa matriz y sucursales en el país	Total del ejercicio al 31/12/2003	Total del ejercicio (por moneda)		Total del ejercicio al 31/12/2002
			U\$S	EUROS	
ACTIVO					
Disponibilidades	298,587	298,587	142,707	155,880	41,348
Títulos públicos y privados	953,853	953,853	953,853	-	1,240,846
Préstamos	49,489	49,489	49,489	-	306,513
Otros créd. por interm. financiera	2,677,052	2,677,052	2,644,970	32,082	3,013,318
Participación en otras sociedades	-	-	-	-	107
Créditos diversos	284,404	284,404	164,280	120,124	2,140
Partidas pend. de imputación	324	324	324	-	883
TOTAL	4,263,709	4,263,709	3,955,623	308,086	4,605,155

PASIVO

Depósitos	445	445	445	-	167
Otras obligaciones por interm. financ.	3,388,609	3,388,609	2,274,975	1,113,634	4,008,192
Obligaciones diversas	627	627	626	1	729
Partidas pend. de imputación					
TOTAL	3,389,681	3,389,681	2,276,046	1,113,635	4,009,088

CUENTAS DE ORDEN

DEUDORAS

(excepto cuentas deudoras por contra)	53,841	53,841	53,841	-	14,852
Contingentes	49,646	49,646	49,646	-	14,852
De control	4,195	4,195	4,195	-	4,195

ACREEDORAS

(excepto cuentas acreedoras por contra)	-	-	-	-	643,699
	-	-	-	-	643,699

93

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Asistencia a Vinculados

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos

ANEXO (N)

Concepto	Situación	Normal	Riesgo potencial / cumplimiento inadecuado	Con problemas / cumplimiento deficiente	
				No Vencida	Vencida
1. PRÉSTAMOS					
Hipotecarios y prendarios		337	-	-	-
Con garantías y contragarantías preferidas "B"		337	-	-	-
2. PARTICIPACIÓN EN OTRAS SOCIEDADES					
		114,883	-	-	-
TOTAL		115,220	-	-	-
Previsiones		3	-	-	-

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Con alto riesgo de insolvencia / de dif. recup.		Irrecuperable	Irrecuperable por disp. Técnica	Total	
No Vencida	Vencida			31/12/03	31/12/02
-	-	59	-	396	2,285
-	-	59	-	396	2,285
-	-	-	-	114,883	115,742
-	-	59	-	115,279	118,027
-	-	46	-	49	202

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

1. PLAN INTEGRAL DE REESTRUCTURACION DE DEUDA FINANCIERA

Debido a los adversos cambios de significativa materialidad ocurridos durante el año 2002 en el país (Nota 2) y en especial la incidencia de los mismos en el sistema financiero, el Directorio del Banco decidió, con fecha 15 de agosto de 2002, iniciar un proceso de reestructuración de su deuda correspondiente a los siguientes capitales: i) Obligaciones negociables emitidas en el exterior por aproximadamente miles de pesos 2.849.254 y ii) Préstamos recibidos de bancos y otras entidades del exterior por aproximadamente miles de pesos 889.551, ambas cifras al 31 de diciembre de 2003.

En función de tal proceso de reestructuración y con la intención de brindar un tratamiento equitativo a los distintos acreedores involucrados, se decidió igualmente postergar, a partir del 16 de agosto de 2002, el pago de servicios de capital, interés y cualquier otro concepto vinculado a la deuda de que se trata, hasta tanto la misma fuese exitosamente reestructurada. Tal situación fue informada al BCRA, Comisión Nacional de Valores (CNV) y Bolsa de Comercio de Buenos Aires con fecha 16 de agosto de 2002.

Con fecha 28 de mayo de 2003, el Banco dio cumplimiento de lo dispuesto por la Comunicación "A" 3940, en referencia al tratamiento de la deuda financiera de capital sujeta para su cancelación al requisito de contar con la conformidad previa del BCRA.

Mediante Resolución N° 301 el Directorio del BCRA aprobó los términos de la propuesta de refinanciación de la deuda externa del Banco Hipotecario, siempre que se realizaran los siguientes cambios: i) excluir la posibilidad de entregar deuda denominada en moneda extranjera bajo ley extranjera, en cancelación por canje de deuda en pesos bajo la ley argentina, ii) incluir en la restricción impuesta al nuevo financiamiento que se destine a la precancelación de los créditos reestructurados, la especificación de que el nuevo endeudamiento cuyos fondos sean aplicados a la precancelación de la deuda reestructurada, no deberá tener un valor actual mayor a la deuda que se precancela y iii) eliminar toda mención a la eventual solicitud de un Acuerdo Preventivo Extrajudicial.

Atento a los términos en que el BCRA aprobó la propuesta de refinanciación, el Banco con fecha 30 de julio de 2003, presentó nota al Ente Rector peticionando: i) se reconsidere el punto 1.3. de la Resolución N° 301 (citado en el punto iii) del párrafo anterior) no oponiendo objeción a que se someta a decisión judicial la eventual homologación del APE, o bien, en subsidio, se limite a tomar conocimiento de dicha vía de acción decidida por el Banco, aclarando que su procedencia quedará diferida a la resolución final del órgano judicial competente; ii) interin, en tanto se resuelve el recurso deducido, se suspendan los efectos del punto 1.3. de la Resolución citada, manteniéndose plenamente vigentes los restantes términos de dicho decisorio. El Banco interpreta que el BCRA ha declinado expedirse sobre el APE, por entender que su procedencia debe ser decidida en la órbita judicial. A la fecha, el BCRA no se ha expedido sobre el recurso presentado por el Banco.

Con fecha 8 de agosto de 2003, el Directorio del Banco aprobó el Prospecto definitivo correspondiente al Programa Global para la emisión de obligaciones negociables considerado y aprobado por Asamblea General de Accionistas del 30 de abril de 2003, así como el Suplemento de Precios correspondiente a la Oferta de canje a ser dirigido a los acreedores de la deuda financiera sujeta a reestructuración.

Con fecha el 14 de agosto de 2003, el Banco efectuó el lanzamiento de la Oferta para todas sus series de obligaciones negociables, la que en términos generales consistía en:

Ofrecer a los tenedores de obligaciones negociables la oportunidad de canjear sus tenencias existentes denominadas en dólares o en euros por nuevas obligaciones negociables en dólares o en euros, respectivamente, con el mismo valor nominal y vencimiento en el año 2013 ("Oferta a la par").

En la Oferta a la par, se ofrecía canjear obligaciones negociables existentes por: i) obligaciones negociables a largo plazo por un 90% del valor nominal de las notas presentadas, más ii) obligaciones negociables a largo plazo por un valor nominal igual al 10% del valor nominal de las notas presentadas, si dichas presentación es efectuada antes del 15 de septiembre de 2003, más iii) efectivo como compensación por intereses impagos entre el 16 de agosto de 2002 y el 15 de septiembre de 2003.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Aquellos tenedores de obligaciones negociables que participen en la Oferta a la par podrían participar de la segunda oferta a realizarse en forma simultánea. En esta segunda oferta se podría escoger entre una opción de pago en efectivo (“Oferta en efectivo”) y una opción por nuevas obligaciones negociables con garantía y un plazo menor (“Oferta con garantía”).

En la Oferta de efectivo, se ofrecía la opción de canjear las obligaciones negociables a largo plazo recibidas en la Oferta a la par por un monto en efectivo igual a un 45% del valor nominal de dichas notas más un pago en efectivo por concepto de intereses impagos.

En la Oferta con garantía, se ofrecía la opción de canjear las obligaciones negociables a largo plazo recibidas en la Oferta a la par por nuevas obligaciones negociables con garantía fiduciaria por un valor nominal equivalente al 70% del valor nominal de las notas recibidas en la Oferta a la par, más un pago en efectivo por concepto de intereses impagos. La garantía consistía en la constitución de un fideicomiso integrado por BODENs y préstamos garantizados por al menos el 110% del monto nominal de las nuevas obligaciones negociables con garantía a emitirse. Las obligaciones negociables también darían derecho a recibir un pago contingente por apreciación en el valor de las acciones del Banco (“StARS”). Las StARS podrán ser abonadas en efectivo, en acciones clase D o mediante una combinación de ambos solo al momento del vencimiento de las obligaciones negociables garantizadas y conforme el método de valuación previsto en la Oferta. Las StARS no serán separables de las obligaciones negociables garantizadas.

El Banco también invitó a los acreedores de su deuda sujeta a reestructuración a suscribir y ejecutar un Acuerdo Preventivo Extrajudicial (“APE”), sujeto a que las ofertas se completasen exitosamente y más del 75% de los acreedores del banco (incluyendo la condición de que el APE fuese aprobado por al menos el 66,6% de cada clase de acreedores afectada) aprobasen ejecutar dicho acuerdo. El Banco pretende petitionar su firma y homologación judicial.

La Oferta presentada, la solicitud para modificar ciertas cláusulas legales de las obligaciones negociables existentes, la solicitud del APE, así como la reestructuración de la deuda bancaria (en términos sustancialmente iguales a la oferta hecha a los tenedores de notas), formaron parte del plan integral de reestructuración implementado por el Banco.

La Oferta estuvo sujeta a ciertas limitaciones y varias condiciones, incluyendo el monto disponible para las Ofertas en efectivo y el monto a emitir de las nuevas obligaciones con garantía. El Banco se comprometió a destinar hasta un máximo de miles de US\$ 60.000 para la Oferta en efectivo y a emitir un máximo de miles de US\$ 300.000 de nuevas obligaciones negociables con garantía. Los acreedores bancarios también podrían participar de la Oferta en efectivo y la Oferta con garantía.

A su vez, la Oferta estaba condicionada, entre otras cosas a la reestructuración de la deuda bancaria (con un mínimo de 90% de participación) y al logro de una participación de al menos el 90% de las obligaciones negociables existentes.

Las nuevas obligaciones negociables no se registrarían en los Estados Unidos de Norteamérica.

Finalmente, con fecha 29 de diciembre de 2003 venció la recepción de ofertas al canje, aceptando el Banco todos los títulos existentes ofrecidos válidamente ante el cumplimiento de las condiciones para las ofertas de canje del Banco y la reestructuración simultánea de la totalidad de su deuda pendiente de pago con los acreedores bancarios. Con fecha 14 de enero se efectuó la liquidación de la misma.

El monto de capital total final de títulos existentes al 29 de diciembre de 2003 ofrecido válidamente fue de miles de pesos 2.662.242, que representan aproximadamente 93% del monto del capital total de los títulos existentes a dicha fecha en circulación. De los montos finales válidamente ofrecidos, aproximadamente 77% (miles de pesos 2.060.861) optó por recibir títulos a largo plazo, aproximadamente 7% (miles de pesos 168.054) optó por recibir efectivo, aproximadamente 16% (miles de pesos 433.325) optó por recibir títulos garantizados.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

De los miles de pesos 889.551 en monto de capital total de deuda bancaria existente pendiente al 29 de diciembre de 2003, el 100% participó en la reestructuración simultánea de la misma. De los montos que participaron, aproximadamente 20% (miles de pesos 187.403) optó por recibir préstamos a largo plazo, aproximadamente 10% (miles de

pesos 98.354) optó por recibir efectivo, y aproximadamente 70% (miles de pesos 607.956) optó por recibir préstamos garantizados.

El siguiente cuadro muestra los montos y porcentajes de los títulos existentes ofrecidos válidamente para el canje por serie:

TÍTULOS EXISTENTES DENOMINADOS EN DÓLARES

Serie	Descripción	Monto de Capital Total Pendiente	Monto de Capital Total Ofrecido	Porcentaje del Monto Pendiente Ofrecido
Serie I	Títulos al 10% con vencimiento el 17 de abril de 2003	US\$ 297.460.000	US\$ 282.459.000	95,0%
Serie III	Títulos al 10,625% con vencimiento el 7 de agosto de 2006	US\$ 13.108.000	US\$ 12.371.000	94,4%
Serie IV	Títulos al 13% con vencimiento el 3 de diciembre de 2008	US\$ 4.810.000	US\$ 3.900.000	81,1%
Serie VI	Títulos al 12,25% con vencimiento el 15 de marzo de 2002	US\$ 7.598.000	US\$ 6.756.000	88,9%
Serie XVI	Títulos al 12,625% con vencimiento el 17 de febrero de 2003	US\$ 125.000.000	US\$ 113.729.000	91,0%
Serie XXIV	Títulos al 9% con vencimiento el 15 de marzo de 2005	US\$ 114.311.750	US\$ 105.744.950	92,5%
TOTAL		US\$ 562.287.750	US\$ 524.959.950	93,4%

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

TÍTULOS EXISTENTES DENOMINADOS EN EUROS

Serie	Descripción	Monto de Capital Total Pendiente	Monto de Capital Total Ofrecido	Porcentaje del Monto Pendiente Ofrecido
Serie XVII	Títulos al 9% con vencimiento el 27 de marzo de 2002	€ 1.815.000	€ 1.079.000	59,4%
Serie XXII	Títulos al 8,75% con vencimiento el 18 de octubre de 2002	€ 3.713.000	€ 3.471.000	93,5%
Serie XXIII	Títulos al 10,75% con vencimiento el 6 de febrero de 2004	€ 150.000.000	€ 137.702.000	91,8%
Serie XXV	Títulos al 8% con vencimiento el 15 de junio de 2005	€ 170.829.200	€ 163.020.530	95,4%
TOTAL		€ 326.357.200	€ 305.272.530	93,5%

Los montos mencionados en las tablas anteriores incluyen miles de US\$ 29.342, equivalente a miles de pesos 86.061, de monto de capital total de los títulos existentes en poder del Banco.

DEUDA BANCARIA DENOMINADA EN DÓLARES

Facilidad	Monto de Capital Total Pendiente	Monto de Capital Total Ofrecido	Porcentaje del Monto Pendiente Ofrecido
Préstamo IFC	US\$ 25.000.000	US\$ 25.000.000	100%
Préstamo USCP	US\$ 102.500.000	US\$ 102.500.000	100%
Préstamo OPIC	US\$ 81.736.187	US\$ 81.736.187	100%
Derivados	US\$ 10.106.316	US\$ 10.106.316	100%
TOTAL	US\$ 219.342.503	US\$ 219.342.503	100%

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

DEUDA BANCARIA DENOMINADA EN PESOS

Facilidad	Monto de Capital Total Pendiente	Monto de Capital Total Ofrecido	Porcentaje del Monto Pendiente Ofrecido
Préstamo Sindicado	\$ 105.000.000	\$ 105.000.000	100%
Acuerdo de Facilidades Citibank	\$ 120.028.503	\$ 120.028.503	100%
Derivados	\$ 21.191.004	\$ 21.191.004	100%
TOTAL	\$ 246.219.507	\$ 246.219.507	100%

Con fecha 14 de enero de 2004, el Banco entregó los siguientes montos totales de nuevos títulos y efectivo en canje por lo títulos existentes ofrecidos válidamente.

NUEVOS TÍTULOS

Descripción	CUSIP	ISIN	Monto de Capital
Títulos denominados en dólares estadounidenses con vencimiento en 2013	P1330H AZ 7	USP1330HAZ75	US\$ 410.904.357
Títulos denominados en euros con vencimiento en 2013	-	XS0175068971	€ 256.217.734
Títulos garantizados con vencimiento en 2010	P1330H BA 1	USP1330HBA 16	US\$ 107.940.529

GUILLERMO C. MARTÍNEZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

NUEVA DEUDA BANCARIA

Descripción	Vencimiento	Monto de Capital
Facilidad Garantizada en pesos	2010	\$ 214.173.726
Facilidad Garantizada en dólares	2010	US\$ 86.333.149
Facilidad Largo Plazo tasa fija en dólares	2013	US\$ 50.315.764
Facilidad Largo Plazo tasa flotante en dólares	2013	US\$ 13.578.941

PAGOS EN EFECTIVO

Descripción	Montos en dólares estadounidenses	Montos en euros
Pagos por la oferta de compra	US\$ 30.935.637,90	€ 8.746.155,57
Pagos realizados en reemplazo de intereses devengados e impagos	US\$ 34.182.964,99	€ 11.497.458,11

Además de efectuar los pagos con relación a la oferta de compra en efectivo, en la fecha de liquidación, el Banco realizó dos pagos en reemplazo de intereses devengados e impagos. El primer pago corresponde a los intereses que hubieran devengado los títulos existentes desde el 16 de agosto de 2002 hasta el 15 de septiembre de 2003 a la tasa del 3% anual. El segundo pago corresponde a los intereses que hubieran devengado los nuevos títulos desde el 15 de septiembre de 2003 hasta la fecha de liquidación, considerando los nuevos títulos como emitidos el 15 de septiembre de 2003. Dichos intereses se cal-

cularon a las tasas de interés aplicables a los nuevos títulos de conformidad con lo descripto en el prospecto y el suplemento de precios emitido por el Banco con fecha 8 de diciembre de 2003, en relación con las ofertas.

En base a los montos finales ofrecidos válidamente en la oferta, y en la reestructuración simultánea de la deuda bancaria existente del Banco no se aplicó ningún factor de prorrateo a la elección de efectivo ni a la elección de deuda garantizada.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

En los presentes estados contables, el Banco ha registrado: i) el impacto positivo por quitas de capital en el rubro Ingresos Financieros, en las líneas "Resultado reestructuración obligaciones negociables" y "Resultado reestructuración préstamos financieros", por miles de pesos 231.998 y 254.404, respectivamente, ii) la disminución de intereses devengados en el ejercicio 2003 regularizando el rubro Egresos Financieros por miles de pesos 209.280 y iii) la disminución de intereses correspondientes al ejercicio 2002 en el rubro Utilidades Diveras por miles de pesos 88.016.

De conformidad con los compromisos asumidos, se constituyó un fideicomiso bajo la ley Argentina mediante un Contrato de Fideicomiso celebrado entre el Banco y ABN AMRO Bank NV, sucursal Argentina, transfiriendo el Banco como fiduciante con fecha 24 de diciembre de 2003, miles de pesos 748.997 en BODEN 2012 y miles de pesos 113.189 en Préstamos Garantizados del Gobierno Nacional. El Fideicomiso mantendrá los citados activos para beneficio de los tenedores de títulos de deuda garantizadas y deuda financiera garantizada. El único objeto del Fideicomiso es garantizar el pago de intereses y capital adeudados respecto de la deuda financiera reestructurada garantizada, conformando sus activos exclusivamente BODEN, títulos garantizados por el gobierno y el producido derivado de los mismos.

2. COYUNTURA ECONOMICA Y SOCIAL ARGENTINA

La República Argentina ha transitado un contexto económico adverso iniciado a fines del año 2001, caracterizado por un alto nivel de endeudamiento externo, altas tasas de interés, un riesgo país que ha alcanzado valores por encima de los promedios habituales y una importante contracción del nivel de actividad. Dicha contracción del nivel de actividad económica ha generado una caída importante en la demanda de productos y servicios y un incremento significativo en el nivel de desempleo. Asimismo, dichas circunstancias han afectado la capacidad del Gobierno Nacional para cumplir con sus obligaciones y la posibilidad de acceder a financiamiento adicional, anunciando a fines del año 2001 el incumplimiento del pago de los servicios de deuda.

El 6 de enero de 2002, el Gobierno Nacional sancionó la Ley 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 Ley de Convertibilidad sancionada en marzo de 1991. Con posterioridad, el Gobierno Nacional anunció nuevas medidas económicas que se instrumentaron a través de diferentes disposiciones legales, que afectaron significativamente el negocio bancario y el régimen cambiario. Asimismo, los cambios en la situación económica hicieron que el Gobierno Nacional continúe tomando resoluciones que reglamentan y modifican las medidas iniciales citadas. A continuación se enumeran algunas de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional que afectan a los presentes estados contables.

Régimen Cambiario

Mediante Decreto 260 (Régimen cambiario), se estableció a partir del 11 de febrero de 2002 un mercado único y libre de cambios por el cual se cursarán todas las operaciones de cambio de divisas extranjeras las que serán realizadas al tipo de cambio que sea libremente pactado de acuerdo con los requisitos que establezca el Banco Central de la República Argentina (BCRA). La Comunicación "A" 3471, complementarias y modificatorias, estableció la reglamentación necesaria para la regulación de dicho mercado.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Préstamos en moneda extranjera

De acuerdo con la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias, los préstamos otorgados por el sistema financiero argentino en dólares estadounidenses u otra moneda extranjera fueron convertidos a pesos conforme a las siguientes pautas: (i) al Sector Privado no Financiero a la paridad de \$1,00 por dólar estadounidense o su equivalente en otra moneda extranjera, (ii) al Sector Público no Financiero a la paridad de \$1,40 por dólar estadounidense o su equivalente en otra moneda extranjera y (iii) al Sector Financiero a la paridad de \$1,40 por dólar estadounidense o su equivalente en otra moneda extranjera. Dichas medidas contemplaron la aplicación a los préstamos otorgados al Sector Privado no Financiero y Sector Público no Financiero, a partir del 3 de febrero de 2002, del coeficiente de estabilización de referencia (CER) que tiende a reflejar la variación en el índice de precios al consumidor y de una tasa de interés reducida de acuerdo con la naturaleza de la operación.

Por Decreto 762/02 y Ley 25713, el Poder Ejecutivo modificó la reglamentación expuesta en el párrafo anterior, exceptuando de la aplicación del CER a todos aquellos préstamos otorgados a personas físicas por entidades financieras que se enumeran seguidamente: (i) préstamos que tengan como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, originariamente convenidos hasta la suma de 250.000 dólares estadounidenses u otra moneda extranjera y transformados a pesos, (ii) préstamos personales, con o sin garantía hipotecaria originariamente convenidos hasta la suma de dólares estadounidenses doce mil u otra moneda extranjera y transformados a pesos y (iii) los préstamos personales con garantía prendaria originariamente convenidos hasta la suma de dólares estadounidenses treinta mil u otra moneda extranjera y transformados a pesos. A partir del 1 de octubre de 2002 las obligaciones de pago contempladas precedentemente se actualizan en función de la aplicación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

Mediante Ley 25796, se dispuso eliminar la aplicación del CVS a partir del 1º de abril de 2004.

Cancelaciones de préstamos

Con fecha 12 de abril de 2002, el BCRA emitió la Comunicación "A" 3562 la cual establece que como consecuencia de la emisión del Decreto 469 los clientes existentes al 2 de noviembre de 2001 de las entidades financieras podrán cancelar sus deudas en títulos públicos nacionales.

Asimismo, el Decreto 1242/02, estableció que para el caso en que el cliente le hubiere cancelado total o parcialmente el préstamo a la entidad financiera y en el pago hubiera abonado CER, la entidad deberá poner a disposición del cliente dicho dinero aunque éste no lo hubiera reclamado.

Por otra parte, el Decreto 905/02 dispuso que las entidades financieras deben recibir Bonos del Gobierno Nacional (BODEN) en concepto de dación en pago por parte de personas físicas que resulten tenedoras de los mismos para ser aplicados, entre otros, a préstamos con garantía hipotecaria para vivienda única y familiar.

Depósitos en moneda extranjera

La Ley 25561 y el Decreto 214/02 determinaron que todos los depósitos nominados en dólares u otra moneda extranjera en el sistema financiero sean convertidos a pesos a la relación \$1,40 por dólar estadounidense. A su vez, dispone que las entidades financieras cumplan con su obligación devolviendo pesos. Esos depósitos se les aplicará el CER y una tasa de interés mínima.

Mediante Decreto 905/02 el Poder Ejecutivo posibilitó a los titulares de depósitos constituidos originalmente en moneda extranjera ejercer la opción de canjear los mismos por un menú de títulos públicos en pesos y dólares estadounidenses, quedando a cargo del Estado Nacional la acreditación de dichos bonos y otorgando el BCRA adelantos a las entidades financieras para afrontar el citado canje, previa constitución de ciertas garantías contempladas en el mismo decreto. Los depósitos reprogramados que no fueron objeto de canje, han sido inscriptos en el "Registro escritural de depósitos reprogramados" que lleva la Caja de Valores Sociedad Anónima, constituyendo valores negociables, con oferta pública y negociados en mercados autorregulados del país.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

Por Decreto 1836/02, modificado parcialmente por Decreto 2167/02, el Poder Ejecutivo reabrió la posibilidad de optar a los titulares de certificados de depósitos reprogramados por nuevos títulos públicos en dólares estadounidenses o letras de plazo fijo en pesos emitidas por cada entidad financiera, conjuntamente con una opción de conversión a moneda de origen emitida por el Estado Nacional. Por otra parte, se autorizó a reintegrar depósitos que tengan un saldo reprogramado al 31 de mayo de 2002 de hasta pesos siete mil más CER e intereses devengados, o a voluntad de las entidades financieras con recursos propios de hasta pesos diez mil más CER e intereses devengados, a partir del 1º de octubre del año 2002. Mediante Resolución N° 743 del 11 de diciembre de 2002 el Ministerio de Economía prorrogó por 90 días corridos a partir de dicha fecha la facultad de ejercer la opción descripta precedentemente.

Finalmente, por Decreto 739/03, el Poder Ejecutivo posibilitó a los titulares de depósitos constituidos originalmente en dólares estadounidenses y que fueran pesificados a solicitar a las entidades financieras la cancelación total o parcial de sus depósitos o certificados, de acuerdo con un cronograma estipulado en virtud del monto original de la imposición.

Concursos y quiebras

Con fecha 14 de febrero de 2002 se promulgó la Ley 25563 (Concursos y Quiebras) que declara la emergencia productiva y crediticia originada en la situación de crisis por la que atraviesa el país, hasta el 10 de diciembre de 2003. A continuación se detallan algunas de las medidas adoptadas:

- Suspensión por 180 días desde la entrada en vigencia de la mencionada ley en los concursos preventivos, de la totalidad de las ejecuciones judiciales y extrajudiciales, incluidas, entre otras, las hipotecarias y prendarias de cualquier origen. Serán nulos todos los actos de disposición extraordinaria del deudor sobre sus bienes durante el período de suspensión, salvo que contare con acuerdo expreso de los acreedores.

- Suspender por 180 días el trámite de pedidos de quiebra, dejando a salvo la posibilidad de aplicar medidas del artículo 85 de la Ley 24522.

- Acceso al crédito de personas físicas y jurídicas concursadas, para lo cual el BCRA procederá a reglamentar la eliminación de toda restricción, e instrumentará una línea de redescuento destinada a las entidades financieras que asistan a las empresas concursadas.

- Las entidades financieras regidas por la Ley 21526 (Ley de Entidades Financieras) y complementarias gozarán de un plazo de 90 días para proceder a la reprogramación de las acreencias existentes al 30 de noviembre de 2001 que mantengan con los deudores del sistema financiero a través de un acuerdo con cada uno de ellos.

Con fecha el 15 de mayo de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley 25589 de Reforma de la Ley de Quiebras, cuyos principales puntos son los siguientes:

- Restituye el mecanismo establecido en el artículo 48 de la Ley 24522, que les permite a los acreedores adquirir el paquete accionario de la sociedad deudora, fijando condiciones tendientes a evitar la subvaluación de los patrimonios.

- Para determinar el valor de la empresa se incorporan variables que no tienen que ver únicamente con el balance contable, como por ejemplo marca y posicionamiento en el mercado.

- El plazo de ejecuciones se suspende por 180 días corridos, contados a partir de la vigencia de la citada ley.

- Se reduce el período de exclusividad, teniendo el deudor de 90 a 120 días para efectuar ofertas a los acreedores, en lugar de los 180 días que preveía la ley anterior.

Respecto de las homologaciones, los jueces podrán cancelar un acuerdo si lo consideran abusivo para alguna de las partes.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

● Acuerdo Preventivo Extrajudicial (APE): El deudor que se encuentra en cesación de pagos o en dificultades económicas o financieras de carácter general, puede celebrar un acuerdo con sus acreedores, Acuerdo Preventivo Extrajudicial (APE), y someterlo a homologación judicial. Por efecto de la homologación quedan suspendidas todas las acciones de contenido patrimonial contra el deudor. El acuerdo homologado produce efectos respecto de todos los acreedores.

Con fecha 2 de junio de 2003 fue promulgada la Ley 25737, la cual establece que quedan suspendidas por 90 días, las ejecuciones que tengan por objeto a la vivienda única, sea cual fuere el origen de la obligación.

Con fecha 23 de junio de 2003, el Poder Ejecutivo, mediante Decreto 247, dispuso la creación del Registro de Ejecuciones – Vivienda Única. En el mismo podrán inscribirse los deudores comprendidos dentro de los términos de la Ley 25737. El Poder Ejecutivo elevará al Congreso de la Nación las medidas que estime necesarias para resolver los casos planteados. Asimismo, podrán registrarse acreedores que consideren afectado su situación socio-económica, por la citada ley.

Sistema de refinanciación hipotecaria

Con fecha 6 de noviembre de 2003, mediante Ley 25798, reglamentada por Decreto Nro. 1284/03, se dispuso:

- la creación de un sistema de refinanciación para deudores hipotecarios, que prevé que un fondo fiduciario estatal se haga cargo de las obligaciones de los deudores que hayan tomado montos de hasta pesos 100.000 para todo tipo de préstamos que tengan como garantía la vivienda única y de habitación permanente, que hayan entrado en mora entre el 1º de enero de 2001 y el 11 de septiembre de 2003;
- la creación de una unidad de reestructuración que tiene por objeto el análisis de los mutuos que resulten elegibles en los términos de la presente ley, excepto en la mora, y que hayan sido concertados con anterioridad a la vigencia de la convertibilidad del Austral dispuesta por la Ley 23928.

Medidas cautelares

Como consecuencia de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional se han presentado una importante cantidad de demandas ante la justicia contra el Estado Nacional y entidades financieras, reclamando en devolución sus depósitos en moneda de origen, dado que los mismos violan derechos constitucionales. A la fecha se desconoce el resultado final y el monto de dichas demandas.

Regímenes informativos al BCRA

Mediante la Comunicación “A” 3599 del BCRA, emitida el 3 de mayo de 2002, se suspendió la presentación de ciertos regímenes informativos, entre los que se incluye el correspondiente a capitales mínimos. Como consecuencia de ello, el Banco ha analizado las relaciones técnicas sobre la base de estimaciones, en la medida en que esta situación se ha ido normalizando.

Con fecha 30 de mayo de 2003, el Ente Rector emitió la Comunicación “A” 3959 que establece un nuevo régimen de capitales mínimos para las entidades financieras, y el 25 de julio de 2003 por Comunicación “A” 3986 dispuso que a partir de enero de 2004 deberá verificarse el cumplimiento de las normas sobre “Capitales mínimos de las entidades financieras”. Adicionalmente se establecieron factores de corrección (“alfas”) a aplicar sobre algunos componentes de la exigencia de capitales mínimos.

Como consecuencia del proceso de reestructuración de deuda financiera denominada en moneda extranjera y la falta de conclusión del proceso de compensación del Gobierno Nacional por pesificación asimétrica dispuesto por el Decreto 905/02, el Banco se encuentra transitoriamente desfasado en el cómputo de la posición global neta en moneda extranjera. Dicha situación fue comunicada oportunamente al BCRA.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

Conversión de Deuda Pública Provincial

Mediante Decreto 1579/02, el Poder Ejecutivo dispuso que el Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial asumiera las deudas provinciales instrumentadas en la forma de Títulos Públicos, Letras del Tesoro o Préstamos. A su vez este Fondo, a través del Banco de la Nación Argentina, en su carácter de fiduciario, emitiera Bonos Garantizados para ofrecerlos en pago de las deudas que mantienen las provincias con entidades bancarias y financieras.

Unidad de Reestructuración del Sistema Financiero

Mediante Decreto 1262 del 22 de mayo de 2003, el Poder Ejecutivo dispuso la creación de la Unidad de Reestructuración del Sistema Financiero, la que tendrá por objeto definir la estrategia de reestructuración del sistema financiero. A la fecha de los presentes estados contables, el Banco ha cumplimentado los requerimientos solicitados por dicha Unidad.

3. COMPENSACIONES DEL GOBIERNO NACIONAL A ENTIDADES FINANCIERAS

3.1. PESIFICACIÓN ASIMÉTRICA

Mediante Decreto 905, el Gobierno Nacional dispuso la emisión de “Bonos Compensatorios del Gobierno Nacional” para compensar a las entidades financieras los efectos patrimoniales negativos generados por la transformación a pesos, a diferentes relaciones de cambio, de los créditos y obligaciones denominados en moneda extranjera conforme a lo establecido por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas modificatorias o complementarias y para cubrir la diferencia negativa en la posición neta entre activos y pasivos denominados en moneda extranjera resultante de su transformación a pesos conforme lo establecido por las normas precedentemente referidas.

Por otra parte, el Poder Ejecutivo facultó al Banco Central de la República Argentina a determinar el procedimiento para compensar a cada entidad financiera, siendo reglamentado, hasta el presente, por el ente rector mediante Comunicación “A” 3650, “A” 3721 y “B” 7564 complementarias y modificatorias.

En consecuencia, el Banco cumplimentó el requerimiento informativo de los artículos 28 y 29 del Decreto 905 - Compensación a Entidades Financieras, utilizando para su confección la normativa vigente y criterios particulares, ejerciendo las siguientes opciones:

- Compensación Bono del Gobierno Nacional en US\$ 2012 (art. 29 inc. b, c y d): bono compensatorio - diferencia entre activos y pasivos pesificados a \$1,00 por el diferencial del tipo de cambio \$ 0,40, convertido a \$1,40 por dólar estadounidense -: miles de US\$ 404.382,93.
- Cobertura Bono del Gobierno Nacional en US\$ 2012 (art. 29 inciso e). Bono cobertura – diferencia entre activos y pasivos en dólares estadounidenses, neto del bono compensatorio: miles de US\$ 796.356,97.

En septiembre de 2002 el BCRA acreditó miles de US\$ 344.050 en BODEN 2012, quedando en resguardo de emisión la diferencia con respecto al derecho de compensación solicitado.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Con fecha 11 de agosto de 2003, se recibió nota (Sírvese citar: 316/85/03) en la cual se detallan las observaciones que surgen de la verificación practicada por la Gerencia de Supervisión de Entidades Financieras del Banco Central de la República Argentina sobre la determinación de la compensación prevista en los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02.

Si bien el 26 de septiembre de 2003, el Banco contestó las observaciones formuladas por el Ente Rector, por un criterio de prudencia se dispuso la constitución de una previsión de pasivo con cargo a pérdidas diversas por miles de pesos 50.537.

Finalmente mediante Comunicación "A" 4074, el BCRA dispuso la rectificación de la información requerida en los términos de la Comunicación "A" 3825, con el fin de contemplar los efectos producidos por el reintegro de excesos de conversión a pesos dispuesto por Comunicación "A" 4043.

A efectos de los presentes estados contables, se han registrado: i) en el rubro Títulos Públicos y Privados – Tenencias en cuentas de inversión – los BODEN 2012 acreditados por el BCRA, ii) en Otros Créditos por Intermediación Financiera - Compensación a recibir del Gobierno Nacional - En Moneda Extranjera - el derecho a percibir los bonos compensación y cobertura, y iii) en Otras Obligaciones por Intermediación Financiera - Banco Central de la República Argentina - Otros, la obligación a asumir en contrapartida del Bono Cobertura.

Por otra parte, el Banco se reserva los derechos emergentes de efectuar reclamos por los efectos patrimoniales negativos generados por la no aceptación de la compensación solicitada a nivel consolidado.

3.2. INDEXACIÓN ASIMÉTRICA

Mediante Ley 25796, reglamentada por Decreto 117/04 se facultó al Poder Ejecutivo a emitir "Bonos del Gobierno Nacional en pesos a tasa variable 2013" por un monto de hasta dos mil ochocientos millones de pesos (\$2.800) a los fines de compensar a las entidades financieras de manera total única y definitiva los efectos generados por la vigencia de las normas de orden general en virtud de las cuales es de aplicación, sobre algunos de sus activos, el Coeficiente de

Variación Salarial (CVS), y sobre algunos de sus pasivos, el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER).

El monto a compensar surgirá de la cartera de préstamos que quedan comprendidos en el Decreto 762/02 y la ley 25713, por vida promedio y entidad financiera, neta de provisiones y un factor de recuperabilidad que se establece en el 5% de dicha cartera. El monto a compensar será el que resulte de considerar, respecto de la base mencionada por la entidad financiera, la diferencia entre la evolución del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) más la tasa del 2% y el Coeficiente de Variación Salarial, si fuera aplicable al período correspondiente más la tasa aplicable según la normativa vigente.

En caso que dicha diferencia sea positiva el Estado Nacional deberá colocar el bono a las entidades financieras a un valor técnico igual a esa diferencia. En caso de que la diferencia sea negativa, las entidades financieras deberán restituir al Estado Nacional los "Bonos del Gobierno Nacional en pesos a tasa variable 2013" por el monto de dicha diferencia.

El artículo 12 del decreto 117/04 establece que el mecanismo de compensación descripto será asimismo de aplicación respecto de las carteras de créditos que hayan sido originadas por entidades financieras, y luego cedidas a fideicomisos hasta el 31 de enero de 2002, en cuyo caso el mecanismo será de aplicación respecto de las entidades financieras que sean tenedoras, a dicha fecha, de títulos de deuda o de certificados de participación del fideicomiso respectivo, por hasta el monto de la cartera originada y cedida.

En consecuencia la entidad ha estimado y registrado al cierre de los presentes estados contables miles de pesos 49.642 por su cartera propia y miles de pesos 32.003 de préstamos cedidos a fideicomisos financieros en el rubro "Otros Créditos por Intermediación Financiera", los derechos adquiridos de acuerdo con las disposiciones detalladas. Los importes detallados precedentemente contemplan la evolución de la compensación por el ejercicio 2004, aplicando al efecto el CER y CVS esperado para dicho período.

A la fecha de los presentes estados contables, el BCRA no ha emitido la correspondiente reglamentación.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

3.3. REINTEGROS POR EXCESOS DE SALDOS NO CONVERTIDOS

Con fecha 5 de enero de 2004 el Banco cumplimentó el régimen informativo dispuesto por Comunicación "A" 4043 y complementarias, mediante el cual, BCRA resolvió reintegrar, o en su caso solicitar, a las entidades financieras, por exceso (defecto) de conversión y ajuste de saldos no convertidos, originados en la conversión a pesos de saldos de cuentas corrientes en moneda extranjera abiertas en el BCRA y de la cuenta "Requisitos Mínimos de Liquidez" abierta en el Deutsche Bank NY, dispuesto por Decreto 214/02 y complementarias.

En consecuencia la entidad ha registrado en el rubro "Otros Créditos por intermediación Financiera" miles de pesos 5.189, en concepto del crédito originado por disposiciones emanadas del BCRA.

4. TRATAMIENTO ASISTENCIAS OTORGADAS POR EL BCRA

Mediante resolución N° 213/02, el Directorio del Banco Central de la República Argentina requirió al Banco Hipotecario S.A. la presentación de un Plan de Regularización y Saneamiento en los términos del artículo 34 de la ley de Entidades Financieras N° 21526 y modificatorias, el cual debe contemplar la adopción de medidas necesarias para recomponer la posición de liquidez de la entidad.

Con fecha 17 de abril de 2002, el Banco presentó al Banco Central de la República Argentina el plan de Regularización y Saneamiento.

El 21 de agosto de 2002 se presentaron al Banco Central nuevas proyecciones financieras e informaciones complementarias que contemplaron los cambios en el contexto económico posteriores al 17 de abril de 2002; la variación entre los saldos reales y los proyectados al 31 de mayo de 2002; el estado de las refinanciamientos de los vencimientos del año 2002; el estado de la renegociación comprensiva de los pasivos en el segundo semestre de 2002 (reestructuración de deuda), la síntesis de las proyecciones financieras modificadas, y la reposición de las sumas adeudadas al BCRA, según lo referido en el considerando 9 de la Resolución N° 213/02 del Directorio de esa Institución.

Por resolución N° 227 del 29 de mayo de 2003, el Directorio del BCRA le solicitó al Banco Hipotecario SA la reformulación del Plan de Regularización y Saneamiento vigente, a fin de que contemple la adecuación de las proyecciones de liquidez y la adopción de las medidas necesarias para salvaguardar su solvencia.

El 18 de junio de 2003, el Banco presentó al Ente Rector la reformulación solicitada, en la cual se expusieron los siguientes puntos: i) avances en las gestiones tendientes a la reestructuración de deuda externa, ii) peticiones para cancelar asistencias mediante la afectación de BODEN 2012 recibidos de deudores hipotecarios, iii) plan de reducción de gastos, iv) adhesión al procedimiento establecido por el art. 8 del Decreto 739/03 para la cancelación de dicha asistencia, con la alternativa prevista en el art. 3 del Decreto 1262/03 y v) ciertos análisis sobre los estados contables al 31 de diciembre de 2002.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Mediante Decreto 739/03, del Poder Ejecutivo y Comunicación "A" 3941 del BCRA, se dispuso que las entidades financieras que lo soliciten procederán a la cancelación de los saldos de redescuentos y adelantos vigentes a la fecha del citado Decreto y concedidos en el marco del artículo 17 de la Ley 24144 y sus modificatorias, en un plazo máximo de 70 cuotas.

Posteriormente, el Poder Ejecutivo emitió el Decreto 1262/03, estableciendo que podrán modificarse las condiciones de amortización de los redescuentos, ampliando el plazo máximo hasta ciento veinte (120) cuotas, las que deberán ser equivalentes cada una a un porcentaje no inferior al 0.40% del capital ajustado. Si bien a la fecha de los presentes estados contables, el BCRA no ha reglamentado dicha norma, el Banco ha presentado al Ente Rector la adhesión al plan de reestructuración de su deuda, sujeto a las condiciones y reglamentaciones del Decreto 1262/03.

Con fecha 11 de septiembre de 2003, reformulado el 4 de febrero de 2004, el Banco presentó al BCRA un cronograma de cancelación de su deuda, que en concepto de redescuento, se mantiene con el Ente Rector, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 3° del Decreto N° 1262/03, así como también un plan de transformación y reorganización para fortalecer la eficiencia y viabilidad del Banco.

Dicho cronograma fue elaborado partiendo de los saldos de redescuentos y adelantos otorgados por el BCRA al 28 de marzo de 2003, alcanzando a la citada fecha a miles de pesos 391.101, afectando como garantía de las asistencias brindadas, Préstamos Garantizados, que considerados a su valor técnico conservan un aforo no inferior al 125%. En la citada presentación, se contempla la cancelación de la deuda en un plazo máximo de 89 meses contados a partir del 31 de marzo de 2004.

Mediante Resolución N° 3 del 5 de febrero de 2004, la Unidad de Reestructuración del Sistema Financiero autorizó al BCRA a modificar las condiciones de amortización de las asistencias establecidas en el inciso b) del artículo 9 del Decreto 739/03, adecuadas por el Banco de conformidad con el cronograma en el párrafo anterior.

5. EXPOSICION AL SECTOR PUBLICO

El Banco mantiene registrado en sus estados contables activos con el Sector Público que alcanzan miles de pesos 4.805.480, de acuerdo con el siguiente detalle:

a) Títulos Públicos por miles de pesos 1.350.465, de los cuales miles de pesos 1.288.048 corresponden a nuevos instrumentos emitidos por el Gobierno Nacional que no se encuentran sujetos al proceso de reestructuración (BODEN 2012 miles de pesos 919.874, BODEN 2007 miles de pesos 12.149, BODEN 2008 miles de pesos 10.100, BOGAR miles de pesos 160.993, LEBAC miles de pesos 184.932)

b) Préstamos Garantizados del Gobierno Nacional por miles de pesos 635.305, siendo el origen de los mismos, el canje de títulos públicos dispuesto por Decreto 1387/01, aceptados por cancelación de préstamos hipotecarios en situación irregular y adquiridos en el mercado.

c) Préstamos al sector público provincial y municipal por miles de pesos 141.888.

d) Derechos a recibir BODEN 2012 (cobertura y compensación) de acuerdo con los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02 por miles de pesos 2.590.988.

e) Derechos a recibir BODEN 2013 en compensación por la indexación asimétrica dispuesta por Ley 25796 por miles de pesos 81.645.

f) Derechos de compensación por excesos de conversión a pesos de requisitos de liquidez dispuesto por la Comunicación "A" 4043 del BCRA por miles de pesos 5.189.

Por otra parte, los pasivos hacia el BCRA registrados al 31 de diciembre de 2003, alcanzan a miles de pesos 2.079.362, siendo las acreencias relacionadas con: i) adelantos y redescuentos por razones de iliquidez refinanciados incluidos en el matching dispuesto por Decreto 1262/02 por miles de pesos 397.593 y adelantos para suscribir BODEN 2012 de acuerdo con los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02 por miles de pesos 1.681.769.

Tal como se menciona en la Nota 4, de acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 1262/03, la Unidad de Reestructuración del Sistema Financiero autorizó al BCRA a modificar las condiciones de amortiza-

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

ción de las asistencias otorgadas oportunamente de acuerdo al cronograma presentado. A través del procedimiento descrito en las citadas disposiciones, se han afectado en garantía de ésta obligación, tenencia de préstamos garantizados y dichas asistencias se amortizarán con el producto del cobro de los mencionados activos. La vida promedio de los préstamos garantizados efectuados en garantía es superior al plazo solicitado de refinanciación de los citados adelantos.

El Banco tiene la intención de afectar la cartera de activos del sector público remanente de los descriptos en el párrafo anterior con excepción de los títulos transferidos al fideicomiso constituido como garantía de las Facilidades Garantizadas citadas en la Nota 1, en garantía a la aplicación del adelanto para financiar la suscripción de bonos cobertura, tal como lo indica el artículo 29 del Decreto 905/02.

Por otra parte, el Decreto 905/02, prevé en su artículo 17 que cada entidad financiera tendrá derecho a precancelar total o parcialmente los adelantos recibidos para la suscripción de bonos, utilizando para ello, la totalidad o en su caso, la parte equivalente de los activos afectados en garantía tomados al valor en que se encontraban registrados al momento de otorgarse el adelanto, con más su devengamiento hasta la fecha de su cancelación, menos lo efectivamente cancelado, en el supuesto de falta de pago de capital o intereses por el Estado Nacional por un plazo superior a 30 días de la fecha de vencimiento respectiva, de los bonos previstos en el capítulo II (BODEN) o de los títulos indicados en los incisos b) y c) del artículo 15 (préstamos garantizados y BOGAR).

Adicionalmente, mediante Comunicación "A" 4084 del 30 de enero de 2004, el BCRA resolvió que los activos entregados en garantía de adelantos otorgados para la suscripción de los bonos previstos en el Decreto 905/02, ratificado por el artículo 71 de la Ley 25827, podrán excluirse del tratamiento de valuación contable a valor presente, técnico o teórico (ver Notas 8.4. y 8.5.) a opción definitiva de las entidades, por parte o por el total de los adelantos, atento las previsiones del artículo 17 del mencionado Decreto, en cuyo caso serán registrados por el valor admitido a los fines de la constitución de garantías.

Atento a lo descripto precedentemente, la alta exposición del Banco al Sector Público Nacional, debe ser contemplada a la luz de los pasivos contraídos con el BCRA.

6. PLAN DE NEGOCIOS Y PROYECCIONES

Dentro del marco de la normalización del sistema financiero y de la adecuación de las entidades al régimen de capitales mínimos, el BCRA emitió la Comunicación "A" 4027, mediante la cual requirió a las entidades financieras, el desarrollo de un plan de negocios y proyecciones por el período de doce meses posteriores al 30 de septiembre de 2003.

Con fecha 31 de octubre de 2003, el Banco presentó ante el Ente Rector la información solicitada, siendo los objetivos fijados los siguientes:

● Recuperación de la estabilidad financiera. La misma se basa en:

1) Reestructuración de la deuda financiera: el Banco ha lanzado una oferta a sus acreedores, la cual se encuentra vigente.

2) Reprogramación asistencias del BCRA: se está a la espera de la aceptación por parte del BCRA y de la Unidad de Reestructuración Financiera de la propuesta de reprogramación presentada.

3) Obtención de compensaciones del Gobierno Nacional: sujeta a decisión de autoridades gubernamentales en cuanto a pesificación e indexación asimétrica.

● Reconversión de la Institución hacia un modelo de Banca Minorista. Apoyada en:

1) Implementación de una solución tecnológica integral que provea una plataforma desde la cual gestionar los nuevos productos y brindar servicios satisfactorios al cliente.

2) Implementación de mejoras en productos existentes y desarrollo de nuevos productos y servicios.

3) Incorporación de nuevos canales de comercialización.

● Maximización del valor de la cartera actual de créditos.

1) Administración del portafolio actual de créditos que implique un mejoramiento en los ratios de cobranza.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

2) Gestión de recupero de créditos en situación irregular.

- Eficiencia y competitividad operativa.

1) Revisión de perfiles y puestos en función de la reconversión del Banco.

2) Capacitación de la dotación actual adaptando los recursos al nuevo perfil del Banco.

3) Optimización de recursos y reorientación de personal a áreas comerciales y de gestión de mora.

4) Competitividad en el mercado financiero a partir de la implementación de una nueva solución tecnológica.

Adicionalmente, el plan presentado contenía lineamientos sobre la identificación, detección, medición y monitoreo de los riesgos definidos por la Dirección, como así también la estructura de los controles internos.

Es importante destacar que de los objetivos fijados oportunamente, los más relevantes se encuentran cumplimentados o en un avanzado estado de cumplimiento, habiendo logrado el Banco despejar los riesgos patrimoniales y financieros a corto plazo, a saber:

a) Reestructuración de la deuda financiera: tal lo descripto en la Nota 1, el Banco ha reestructurado exitosamente su deuda.

b) Reprogramación asistencias del BCRA: ha sido autorizada por parte del BCRA y de la Unidad de Reestructuración Financiera la propuesta de reprogramación presentada.

c) Se ha efectuado una importante inversión en una solución tecnológica integral, la cual se encuentra en pleno proceso de instalación y adaptación, tendiente a la reconversión de la Institución hacia un modelo de Banca Minorista.

d) Se han lanzando al mercado nuevos productos y rediseñando productos existentes.

7. BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANONIMA

La Ley 24855, sancionada el 2 de julio de 1997, promulgada por el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) mediante Decreto 677 del 22 de julio de 1997 y el Decreto reglamentario 924/97 declaró al Banco Hipotecario Nacional "sujeto a privatización" en los términos de la Ley 23696 y dispuso que el PEN proceda a su transformación en sociedad anónima. La nueva Entidad que surja de esta transformación actuará bajo la denominación "Banco Hipotecario Sociedad Anónima" y como banco comercial bajo el régimen de la Ley 21526 y sus modificatorias y reglamentarias y continuará, con los alcances previstos en la normativa, con los derechos y obligaciones de su predecesor.

La Ley 24855 y su Decreto reglamentario disponen que Banco Hipotecario Sociedad Anónima deberá atender por un plazo de 10 años a partir de la promulgación de la ley, entre otras, las actividades de financiación de la construcción y/o adquisición de viviendas en todo el territorio nacional. Además deberá mantener líneas de crédito destinadas a la financiación de la construcción de viviendas en pequeñas localidades del país por un monto equivalente al 10% del total de créditos que otorgue para la construcción.

Banco Hipotecario Sociedad Anónima cuenta con un capital social de miles de pesos 1.500.000, totalmente suscripto e integrado, representado por 150.000.000 de acciones ordinarias escriturales clases A, B, C y D de valor nominal \$10 cada una y un voto por acción, con excepción del derecho especial de voto múltiple previsto para las acciones Clase D determinado en su estatuto social.

Con fecha 2 de febrero de 1999 el Banco de la Nación Argentina, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Asistencia al Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional, efectuó la oferta pública combinada de 42.000.000 acciones Clase D ordinarias y 270.000 opciones, representando cada una de estas últimas el derecho a la compra de 100 acciones, debiendo los inversores adquirir una cantidad mínima de acciones clase D para poder ser adjudicatarios de las opciones. Dicho derecho expiró el 2 de febrero de 2004.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

Se colocaron en el mercado local de capitales, con la autorización de la Comisión Nacional de Valores de la República Argentina, 13.616.606 acciones Clase D y 61.289 opciones y en el mercado internacional de capitales conforme a la Norma 144A bajo la Securities Act de 1933 de los Estados Unidos de América, 28.383.394 ADSs (Acciones Depositadas en Custodia), cada una representativa de una acción Clase D y 208.711 opciones.

Como consecuencia de la conclusión del plazo para el ejercicio de las opciones indicadas precedentemente, con fecha 2 de febrero de 2004 se adquirieron 17.909.500 acciones clase D.

8. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

Los presentes estados contables han sido preparados de acuerdo con normas contables establecidas por el BCRA mediante Circular CONAU 1, complementarias y modificatorias.

Los estados contables de la entidad predecesora, Banco Hipotecario Nacional, han sido ajustados por inflación conforme a las pautas descriptas en la Comunicación "A" 551 del Banco Central de la República Argentina hasta el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 1994 y preparados de acuerdo con las normas establecidas por Circular CONAU 1. A partir del 1º de enero de 1995, y de acuerdo con la autorización conferida por la Resolución 388 de la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias del Banco Central de la República Argentina, se discontinuó la aplicación del ajuste por inflación de los estados contables hasta el 31 de diciembre de 2001. A partir del 1 de enero de 2002, y como consecuencia de la aplicación de la Comunicación "A" 3702, basada en la derogación de toda norma legal y reglamentaria que impedía la reexpresión de saldos contables a moneda de cierre, el Banco reanudó la aplicación del ajuste por inflación, siguiendo el método de reexpresión establecido por la Resolución Técnica Nro. 6 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (FACPCE) utilizando el coeficiente de ajuste derivado del índice de precios internos al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). Asimismo, se ha considerado que las mediciones contables por el cambio en el poder adquisitivo de la moneda entre el 31 de diciembre de 1994 y 2001, se encuentran expresadas en moneda de esta última fecha.

Con fecha 25 de marzo de 2003, el Poder Ejecutivo Nacional emitió el Decreto 664 que establece que los estados contables de ejercicios que cierran a partir de dicha fecha sean expresados en moneda nominal. En consecuencia, y de acuerdo con la Comunicación "A" 3921 del BCRA, se discontinuó la reexpresión de los estados contables a partir del 1 de marzo de 2003.

El Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobó las Resoluciones Técnicas N° 16 "Marco conceptual de las normas contables profesionales"; N° 17 "Normas contables profesionales: desarrollo de cuestiones de aplicación general"; N° 18 "Normas contables profesionales: desarrollo de algunas cuestiones de aplicación particular"; N° 19 "Modificaciones a las Resoluciones Técnicas N° 4, 5, 6, 8, 9, 11 y 14"; N° 20 "Instru-

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

mentos derivados y operaciones de cobertura” y N° 21 “Valor patrimonial proporcional – Consolidación de estados contables – Información a exponer sobre partes relacionadas”, a través de sus Resoluciones C 238/01, C 243/01, C 261/01, C 262/01, C 187/02 y M 5/03, respectivamente. Las mencionadas Resoluciones Técnicas y las modificaciones incorporadas, entraron en vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2002, excepto la última citada cuya fecha de vigencia es el 1 de abril de 2003. A la fecha de emisión de los presentes estados contables el BCRA no ha adoptado estas Resoluciones Técnicas.

Los principales criterios de exposición y valuación seguidos para su preparación, se describen a continuación:

8.1. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Se han valuado al tipo de cambio de referencia del dólar estadounidense difundido por el BCRA o en el caso de tratarse de monedas distintas, se convirtieron a dólar estadounidense utilizando los tipos de pase comunicados por la mesa de operaciones del BCRA, vigentes al cierre de las operaciones del último día hábil de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2003 y 2002.

8.2. ACTIVOS EN ORO Y OTROS METALES PRECIOSOS

Las tenencias de oro y plata han sido valuadas utilizando la última cotización cierre vendedor registrada en el mercado de Londres, en dólares estadounidenses, neto de los gastos directos de venta y convertidos a pesos al tipo de cambio de referencia del dólar estadounidense difundido por el BCRA vigente al cierre de las operaciones del último día hábil del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2003.

Atento lo dispuesto mediante Comunicación “A” 2290 del BCRA, las tenencias de plata han sido incluidas en el rubro Disponibilidades teniendo en cuenta que: i) cuentan con un valor de mercado que surge de cotizaciones diarias de transacciones relevantes y ii) son amonedados o conforman “barras de buena entrega” de acuerdo con la normativa contemplada por el Ente Rector.

8.3. DEVENGAMIENTO DE INTERESES Y AJUSTES DE CAPITAL (CER Y CVS)

El devengamiento de intereses para la totalidad de las operaciones activas y ciertas operaciones pasivas, en moneda nacional y en moneda extranjera y cuyo lapso de vigencia supere los noventa y dos días se ha efectuado siguiendo el método exponencial, interrumpiéndose el devengamiento de intereses para préstamos cuya mora supera los noventa días.

Los ajustes de capital por aplicación del CER y CVS fueron devengados de acuerdo con normas emitidas por el BCRA, interrumpiéndose el devengamiento de los mismos para préstamos cuya mora supera los noventa días (ver Nota 2).

8.4. TÍTULOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Con cotización - Del país y del exterior:

Los títulos clasificados en las cuentas de “Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación” e “Inversiones en títulos privados con cotización” se han valuado de acuerdo al valor de cotización al último día de operaciones del ejercicio, excepto las acciones propias que fueron vendidas en enero de 2004, que han sido valuadas a su valor de realización. (ver Nota 34).

Los Bonos del Gobierno Nacional BODEN en US\$ 2012 clasificados en las cuentas de “Tenencias en cuentas de inversión” se han incorporado por su valor técnico, de acuerdo con los considerandos establecidos en la Comunicación “A” 3785. Al fin de cada ejercicio se acrecientan en función de los intereses devengados según las condiciones de emisión. El nuevo saldo en moneda extranjera se convierte a pesos según el tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA.

Los Bonos del Gobierno Nacional BODEN recibidos en dación en pago de titulares de préstamos hipotecarios, de acuerdo con lo establecido por Decreto 905/02, han sido valuados a su poder cancelatorio de asistencias recibidas del BCRA, esto es a \$1.40 más CER.

Los títulos públicos nacionales originalmente emitidos en moneda extranjera y bajo legislación local, han sido pesificados a la relación \$1,40

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

por dólar estadounidense, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias.

Sin cotización - Del país:

Los títulos clasificados en las cuentas de "Títulos públicos sin cotización" se encuentran valuados al valor de costo más las actualizaciones y rentas devengadas pendientes de cobro.

Se encuentran registrados "Bonos Garantizados" emitidos por el Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial recibidos en el marco del Decreto N° 1579/02, Resolución 539/02 del Ministerio de Economía y normas complementarias. Los mismos han sido valuados a valor presente de acuerdo con los lineamientos expresados en la Comunicación "A" 3911, complementarias y modificatorias.

8.5. PRÉSTAMOS

La cartera de préstamos en situación regular y cuya mora no supere los noventa días se encuentra valuada por los capitales efectivamente prestados, más los intereses capitalizados, netos de amortizaciones de capital percibidas y reconsideraciones de saldos de deuda, más ajustes (CER y CVS, en los casos que corresponda) e intereses devengados a cobrar y deducida la previsión estimada para cubrir riesgos de incobrabilidad.

A efectos de los presentes estados contables se denominan Préstamos Pre-91 a aquellos originados con anterioridad al 1° de abril de 1991 o créditos individuales provenientes de operaciones globales iniciadas con anterioridad a dicha fecha y Préstamos Post-91 a todos aquellos créditos originados con posterioridad a la fecha señalada.

Los préstamos garantizados se valoraron hasta el 28 de febrero de 2003, de acuerdo al origen de los mismos, como: i) recibidos por el canje de títulos públicos nacionales, de acuerdo con lo establecido por el Decreto 1387/01, a la relación establecida por el Ministerio de Economía (valor nominal más intereses corridos al 6 de noviembre de 2001 menos cupones a cobrar hasta el 30 de noviembre de 2001), manteniendo al efecto el valor que dichos títulos públicos registraban en cuentas de inversión; ii) recibidos en canje por títulos públicos aceptados por cancelación de préstamos que se encontraban en situación irregular

(Comunicación "A" 3398), a valor nominal menos previsión por riesgo de incobrabilidad o valor de cotización de los mismos, el mayor. La diferencia positiva entre el valor nominal de los préstamos recibidos y el valor que dichos títulos canjeados registraban en cuentas de inversión o valor contable según corresponda, se devenga en forma lineal durante la vida de los citados préstamos. Los préstamos garantizados originalmente emitidos en moneda extranjera y bajo legislación local, han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias, aplicándose sobre dicho monto el CER desde el 3 de febrero de 2002.

Según lo dispuesto por la Comunicación "A" 3911, complementarias y modificatorias del BCRA, los préstamos garantizados Decreto 1387/01 y otros préstamos del sector público se valúan a su valor presente (flujo de fondos según condiciones contractuales, descontados a las tasas de interés dispuestas por el BCRA) o a su valor técnico (importe, actualizado, de corresponder por CER, más intereses devengados según condiciones contractuales), el menor. Ese valor se lo compara con el valor teórico (valor contable al 28 de febrero de 2003, neto de la cuenta regularizadora, más, si correspondiera ajuste por CER). Las diferencias que surjan de esta comparación se reflejan en una cuenta regularizadora del activo, si el resultado es positivo e imputándose a resultados si el mismo es negativo. Dicho saldo se ajustará en función del importe que se determine al realizar el cálculo de las diferencias entre dichos conceptos, hasta agotarlo. Una vez agotado ese saldo, las diferencias que se registren posteriormente por la valuación, se imputarán a resultados.

Los préstamos garantizados incorporados con posterioridad al 28 de febrero de 2003 se valúan a su valor de costo acrecentado por los intereses devengados de acuerdo con su tasa interna de retorno.

Otros préstamos al sector público, no incluidos en el párrafo anterior, originalmente otorgados en moneda extranjera han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias aplicándose el CER a partir del 3 de febrero de 2002 y estableciendo tasas máximas según lo dispuesto por Decreto 1579/02, en caso de haberse presentado dichos activos al canje provincial (Nota 38).

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Los préstamos al Sector Privado no Financiero, originalmente otorgados en moneda extranjera han sido pesificados a la relación \$1,00 por dólar estadounidense de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias aplicándose el CER y CVS a partir del 3 de febrero de 2002 y estableciéndose tasas máximas de acuerdo al prestatario.

8.6. OTROS CRÉDITOS POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

Los créditos hipotecarios individuales cedidos en fideicomiso pendientes de titulación registrados en el presente rubro se han valuado y pesificado siguiendo el criterio expuesto en el punto 8.3. y 8.5.

El importe registrado en la cuenta "Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores - Compensación a Recibir del Gobierno Nacional" incluye el equivalente en pesos a su valor técnico del derecho a recibir, de acuerdo con los artículos 28 y 29 del Decreto 905, hasta tanto el BCRA acredite el remanente de los BODEN 2012 en dólares estadounidenses solicitados en cumplimiento de dicha disposición (ver Nota 3).

Se ha registrado en la línea de "Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores" la compensación correspondiente de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25796, por miles de pesos 49.642 por la cartera propia y miles de pesos 32.003 de préstamos cedidos a fideicomisos financieros.

En la misma línea se ha registrado el crédito originado en lo dispuesto por la Comunicación "A" 4043 del BCRA por miles de pesos 5.189.

8.7. PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

Este rubro comprende principalmente las participaciones que el Banco mantiene en BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima, BHN Inmobiliaria Sociedad Anónima y BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima (Nota 27). Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, dichas participaciones se encuentran registradas a su valor patrimonial proporcional más, en caso de corresponder, las utilidades no trascendidas a terceros, cuyos montos ascienden a miles de pesos 114.883 y miles de pesos 115.742, respectivamente.

Las citadas participaciones surgen de los estados contables correspondientes al período económico finalizado el 30 de septiembre de 2003 y al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002 de BACS Banco de Crédito y Securitizaciones Sociedad Anónima y BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima; en tanto que los estados contables de BHN Inmobiliaria corresponden al período económico finalizado el 31 de marzo de 2003 y al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2002.

Las restantes participaciones se encuentran valuadas al valor de costo o valor estimado de recupero según corresponda, el menor.

8.8. BIENES DE USO Y DIVERSOS

Estos bienes se encuentran registrados a su valor de costo reexpresados en moneda constante hasta el 28 de febrero de 2003, siguiendo el método expuesto en el segundo y tercer párrafo de la presente nota, neto de las depreciaciones acumuladas calculadas por el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los bienes. El costo de los bienes incorporados antes del 31 de diciembre de 1994 se encuentran reexpresados en moneda constante de esa fecha, en tanto que los movimientos posteriores a dicha fecha se encuentran valuados a moneda corriente del ejercicio al que corresponden.

El Banco registra en el rubro "Bienes Diversos – Bienes Tomados en Defensa del Crédito", unidades de vivienda ingresadas al patrimonio del Banco en concepto de cancelación de créditos hipotecarios. Los mismos se valúan a su valor de mercado o el valor del crédito neto de provisiones, el menor.

Los valores residuales de los bienes en su conjunto no exceden los valores de utilización económica, excepto por los bienes destinados a la venta, los cuales no superan su valor neto de realización.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

8.9. PRIMAS POR SEGUROS SOBRE VIVIENDAS, DE VIDA, DE DESEMPLEO EN OPERACIONES DE PRÉSTAMOS Y OTRAS

La política del Banco es reconocer los ingresos por primas en oportunidad de producirse el devengamiento de la cuota del préstamo respectivo, excepto para aquellos préstamos cuya mora supere los noventa días, en tanto que los cargos por siniestros son imputados a resultados en el ejercicio en que estos ocurren.

En los estados contables se refleja una reserva por miles de pesos 12.013 que se expone en el Patrimonio Neto - Reservas de Utilidades - Otras y una reserva por la actividad de seguros por miles de pesos 9.358 y miles de pesos 10.182 al 31 de diciembre de 2003 y 2002, respectivamente, expuesta en el rubro "Previsiones" del Pasivo.

8.10. BIENES INTANGIBLES

Corresponde a gastos de organización y desarrollo de sistemas. Los mismos han sido reexpresados en moneda constante hasta el 28 de febrero de 2003 siguiendo el método expuesto en el primer párrafo de la presente nota y se amortizan sobre base mensual y por el método de línea recta en función de la vida útil asignada.

8.11. DEPÓSITOS

Los depósitos se encuentran valuados a su valor de imposición, más ajustes (CER) e intereses devengados en caso de corresponder. La retribución fija de cada operación se devenga en forma exponencial, en tanto que la retribución variable se devenga aplicando la proporción de retribución pactada a la variación positiva en el precio del activo financiero o índice de activos financieros, operada entre el momento de concertación y el cierre de mes.

Los depósitos, originalmente otorgados en moneda extranjera han sido pesificados a la relación \$1,40 por dólar estadounidense de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias, aplicándose el CER a partir del 3 de febrero de 2002.

8.12. OTRAS OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

Las operaciones originalmente pactadas en moneda extranjera de opciones y futuros liquidadas y/o con acuerdo de liquidación escritos entre las partes con anterioridad a la vigencia de Decreto 992/02 se encuentran valuadas a los distintos tipos de cambio pactados en la liquidación de cada operación entre las partes. Las restantes operaciones no renegociadas a la fecha de vigencia del citado decreto han sido pesificadas a la relación de cambio \$1,40 por dólar estadounidense, encontrándose registradas como operaciones a la vista.

8.13. VALUACIÓN DE OPCIONES

Las primas por opciones de compra lanzadas y tomadas se han devengado linealmente durante el plazo de duración del contrato.

8.14. DERECHO DE APRECIACIÓN DE ACCIONES.

Al 31 de diciembre de 2003, se constituyó una previsión de pasivo por miles de pesos 59.271 por la cláusula de Stock Appreciation Right ("StARS") comprendida en la emisión de la Facilidad Garantizada a Mediano Plazo (Nota 1).

8.15. INDEMNIZACIONES POR DESPIDO

El Banco no constituye provisiones para cubrir el riesgo de las indemnizaciones por despido del personal. Las erogaciones correspondientes a este concepto son cargadas a los resultados del ejercicio en que se producen.

8.16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 24855, Banco Hipotecario Sociedad Anónima está alcanzado por el impuesto a las ganancias, excepto para todas las operaciones de crédito para la vivienda concretadas con anterioridad al 23 de octubre de 1997, fecha de inscripción del estatuto en la Inspección General de Justicia.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

El Banco reconoce, cuando corresponda, los cargos a resultados y registra una provisión en el pasivo por el impuesto determinado sobre sus operaciones imponibles en el ejercicio fiscal al que correspondan.

8.17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS MÍNIMAS PRESUNTAS

No obstante que el impuesto ingresado puede considerarse como un crédito fiscal a cuenta del impuesto a las ganancias por un período de hasta 10 años, el Banco ha imputado dicha erogación a resultados.

8.18. PATRIMONIO NETO

a) Capital social, reservas y ajuste de capital:

Los movimientos y saldos en cuentas del patrimonio neto anteriores al 31 de diciembre de 1994 han sido reexpresados en moneda de esa fecha, siguiendo el método expuesto en la presente nota. Los movimientos posteriores a dicha fecha se encuentran expuestos en moneda corriente del ejercicio al que corresponden. Los saldos de cuentas del Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2003 se encuentran reexpresados hasta el 28 de febrero de 2003 de acuerdo con lo expresado en el tercer párrafo. El ajuste derivado de la reexpresión del saldo de "Capital Social" fue imputado a "Ajustes al Patrimonio".

b) Resultados:

Se encuentran imputados los resultados devengados en el ejercicio, reexpresados en moneda de cierre, con independencia de que se haya efectivizado su cobro o pago. Los resultados monetarios por exposición a la inflación fueron determinados hasta el 28 de febrero de 2003 según se indica:

b.1) Resultado monetario por intermediación financiera: incluye el resultado por exposición a la inflación originado en activos y pasivos relacionados con el ejercicio de la actividad de intermediación habitual entre la oferta y la demanda de recursos financieros.

b.2) Resultado monetario vinculado con egresos operativos: incluye el resultado por exposición a la inflación originado en activos y pasivos monetarios en pesos, relacionados con gastos de administración.

b.3) Resultado monetario por otras operaciones: Incluye el resultado por exposición a la inflación originado en activos y pasivos que no están relacionados con la intermediación financiera.

Con fecha 30 de mayo de 2003, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas ha aprobado la opción ejercida por el Directorio del Banco de absorber anticipadamente las pérdidas producidas durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2002 hasta la concurrencia del saldo registrado en la cuenta "Diferencia de Valuación no realizada", tal lo previsto en la Comunicación "A" 3800 del BCRA. La constitución de la presente reserva, efectuada en el año 2002, difiere de lo dispuesto por las normas contables profesionales.

El Banco ha expuesto en el Estado de Resultados el producido por la operación de reestructuración detallada en Nota 1, de acuerdo con el siguiente detalle: i) incremento en el rubro "Ingresos Financieros –Resultados por reestructuración de Obligaciones Negociables" y "Resultados por reestructuración deuda financiera bancaria" por las quitas de capital, ii) reducido el rubro "Egresos Financieros" por los intereses devengados en exceso; y iii) imputado al rubro "Utilidades Diversas" los intereses devengados en exceso por el ejercicio económico 2002.

La preparación de estados contables requiere por parte del Directorio del Banco la realización de estimaciones que afectan activos y pasivos, resultados del ejercicio y la determinación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los mismos. Dado que dichas estimaciones involucran juicios de valor respecto de la probabilidad de ocurrencia de hechos futuros, los resultados reales pueden diferir de los estimados pudiendo ocasionar pérdidas o ganancias que afecten los ejercicios subsiguientes. Por otra parte se han considerado todas las disposiciones legales y reglamentarias vigentes hasta la fecha de presentación.

La información de los estados contables del ejercicio anterior, que se presenta a fines comparativos ha sido reexpresada de acuerdo con la metodología mencionada en la presente nota en moneda de cierre al 28 de febrero de 2003 e incluye ciertas reclasificaciones y ajustes que contemplan aspectos específicos de exposición a los efectos de presentarla sobre bases uniformes con las del presente ejercicio.

GUILLERMO C. MARTÍNEZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

9. DIFERENCIAS ENTRE NORMAS DEL BCRA Y NORMAS CONTABLES PROFESIONALES

Las principales diferencias entre las normas del BCRA y las normas contables profesionales, considerando lo expuesto en la primera parte de la Nota 8, se detallan a continuación:

9.1. CRITERIOS DE VALUACIÓN

a) Reexpresión a moneda constante

Los presentes estados contables reconocen los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda hasta el 28 de febrero de 2003, siguiendo el método de reexpresión establecido por la RT N° 6 (modificada por la RT N° 19) de la FACPCE. De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 664/03 del Poder Ejecutivo, la Comunicación "A" 3921 del BCRA y la Resolución 441 de la CNV, el Banco discontinuó la aplicación de dicho método y, por lo tanto, no reconoció contablemente los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda originados a partir del 1 de marzo de 2003.

Del mismo modo se ha actuado respecto a los estados contables al 31 de diciembre de 2002, presentados con propósitos comparativos.

De acuerdo con lo dispuesto por las Resoluciones MD 10 y 41/2003 del CPCECABA, las normas contables profesionales mantuvieron vigente la aplicación de este método hasta los ejercicios cerrados al 30 de septiembre de 2003.

No obstante, dado que la variación del IPIM por el período marzo/septiembre de 2003 fue de 2,1% (negativa), los efectos de no haber reconocido dichas variaciones no han sido significativos en relación con los presentes estados contables.

b) Compensación a recibir, según artículos 28 y 29 del Decreto 905/02 y títulos en cuentas de inversión

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, el Banco mantiene contabilizado

en los rubros "Títulos Públicos – Tenencias en cuentas de inversión" y "Otros Créditos por Intermediación Financiera – Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores" los títulos públicos recibidos y a recibir, respectivamente, originados en la compensación establecida por los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02.

Asimismo, el Banco mantiene contabilizado en el rubro "Otros Créditos por Intermediación Financiera – Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores" los derechos a recibir títulos públicos originados en las compensaciones establecidas por la Ley 25796 y por la Comunicación "A" 4043 del BCRA.

Adicionalmente, existen BODEN 2012 recibidos como cancelación de préstamos hipotecarios, mantenidos en cuentas de inversión.

De acuerdo con las normas contables profesionales vigentes, los activos mencionados precedentemente deben valuarse a su valor corriente.

A la fecha de aprobación de estos estados contables, el volumen negociado de estos activos no ha sido significativo. Por lo tanto, los valores de mercado conocidos pueden no ser representativos del valor efectivo al cual los mencionados activos se realicen.

c) Previsiones Sector Público No Financiero

La normativa vigente respecto a provisionamiento emanada del BCRA determina que las acreencias con el Sector Público no se encuentren sujetas a provisiones por riesgo de incobrabilidad. De acuerdo con normas contables profesionales dichas provisiones deben estimarse en función al riesgo de recuperabilidad de los activos.

d) Contabilización del impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido

El Banco determina el impuesto a las ganancias aplicando la tasa vigente sobre la utilidad impositiva estimada, sin considerar el efecto de las diferencias temporarias entre el resultado contable y el impositivo. De acuerdo con las normas contables profesionales, el reconocimiento del impuesto a las ganancias debe efectuarse por el método del impuesto diferido.

GUILLERMO C. MARTÍNEZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

e) Valuación de opciones

El Banco valúa las primas por opciones de compra lanzadas y tomadas en base al devengamiento lineal. Este criterio difiere de las normas contables profesionales, las que determinan que las mismas deben valuarse a su valor de mercado.

f) Valor actual neto de préstamos garantizados, títulos públicos y otros similares

Por resolución N° 87/03, el CPCECABA suspendió la aplicación del criterio de medición al valor actual, mediante la aplicación de una tasa de interés relevante de mercado, en base a futuros ingresos o egresos de fondos de préstamos, inversiones y otras cuentas por cobrar o pagar generadas por la actividad específica de las entidades financieras. Dicho criterio difiere con lo dispuesto por la Comunicación "A" 3911.

g) Valuación a valor patrimonial proporcional

La RT 21 establece para el cálculo del valor patrimonial proporcional, que las fechas de cierre de los ejercicios económicos deben ser coincidentes para la inversora como así también para las emisoras, este criterio difiere de lo dispuesto por el BCRA.

9.2. ASPECTOS DE EXPOSICIÓN

a) Estado de origen y aplicación de fondos, Resultado por acción y Segmento de negocio

El criterio establecido por la RT 19, para la exposición de estos conceptos, difiere de lo que se establece la CONAU 1 del BCRA.

10. CLASIFICACIÓN Y PREVISIONAMIENTO DE DEUDORES

Las provisiones por riesgo de incobrabilidad constituidas al 31 de diciembre de 2003 contemplan las provisiones mínimas requeridas por el Banco Central de la República Argentina, el provisionamiento de créditos individuales refinanciados de acuerdo con el criterio detallado en los párrafos siguientes, el fondo especial de subsidio (Nota 11), incluido el aporte especial efectuado por el Banco al 31 de marzo de 2000 y ciertas estimaciones relacionadas con el impacto coyuntural sobre la recuperabilidad de la cartera de préstamos hipotecarios.

Los intereses capitalizados con anterioridad a la entrada en mora de los créditos son provisionados de acuerdo con las pautas mínimas de provisionamiento, considerándose los mismos como capital.

En virtud de las pautas establecidas por la Ley 24441 de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, el criterio de provisionamiento seguido por el Banco para los emprendimientos constructivos con transmisión de dominio fiduciario, incluidos en la cartera comercial, consiste en la clasificación del deudor en función de la evaluación del flujo de fondos futuro de los emprendimientos en curso de ejecución, considerando cada uno de dichos emprendimientos como un flujo de fondos independiente del resto del patrimonio del deudor.

El Banco mantiene la siguiente política de clasificación y provisionamiento sobre créditos individuales que se encuentran en situación irregular y sean reestructurados:

a) Mantener la clasificación de todos aquellos préstamos que sean objeto de: i) aplicación del artículo 13 de la Ley 24143 y/o; ii) reestructuración, ya sea mediante convenio de pago, capitalización de la mora o subsidio, hasta seis meses posteriores a la normalización de los mismos,

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

b) Vencido el plazo establecido en el punto precedente, a partir del séptimo mes se procederá, según corresponda, de la siguiente manera:

b.1. Si no se verificara un atraso mayor a 30 días en el pago de los servicios, se clasificará el préstamo en categoría "normal".

b.2. Si se verificara un atraso mayor a los 30 días en el pago de los servicios, su clasificación resultará de la sumatoria de los días de atraso actual y los que registraba antes de la refinanciación hasta tanto el atraso no resulte igual o inferior a los 30 días, en cuyo caso sería de aplicación lo determinado en el acápite anterior.

c) Todos aquellos créditos de las carteras de préstamos hipotecarios individuales que superen los 24 meses de mora serán provisionados al 100%, procediéndose a su desafectación del activo del Banco como máximo transcurridos 3 meses contados a partir del momento en que fueran totalmente provisionados.

d) Aquellos créditos que habiendo sido desafectados del activo, de acuerdo con las pautas indicadas en el punto c. anterior, sean reestructurados y regularicen su situación, serán reincorporados al activo del Banco cuando los mismos no verifiquen atrasos superiores a 30 días durante seis meses consecutivos.

Como consecuencia de lo expuesto en los puntos c. y d. anteriores y la aplicación de la Comunicación "A" 2357 del Banco Central de la República Argentina, sus complementarias y modificatorias, al 31 de diciembre de 2003 y 2002 se encuentran registrados en cuentas de orden miles de pesos 788.484 y miles de pesos 537.360 respectivamente.

El Directorio del Banco, en función de lo mencionado anteriormente, considera que las provisiones por riesgo de incobrabilidad constituidas son suficientes para mantener el nivel de provisiones mínimas exigidas por las normas del Banco Central de la República Argentina y por las normas contables profesionales sobre el monto total de la cartera.

11. FONDO ESPECIAL DE SUBSIDIO

El artículo 13 de la Ley 24143 dispuso la constitución por parte del Banco de un fondo especial destinado a subsidiar los servicios de reembolso de los prestatarios que se encuentren afectados por situaciones de emergencia económica que no pudieran ser atendidas mediante la renegociación del crédito. Dicho fondo fue oportunamente reglamentado por el Banco, y a partir de ese momento se integra mediante la afectación del 2% de las sumas percibidas en concepto de intereses sobre préstamos para la vivienda. El saldo del fondo al 31 de diciembre de 2003 y 2002 alcanza a miles de pesos 13.539 y miles de pesos 16.966, respectivamente, incluyendo el aporte extraordinario efectuado al 31 de marzo de 2000, precedente y deducidas las correspondientes aplicaciones. La Ley 24855 dispuso que el Banco deberá continuar por un plazo de 10 años a partir del 22 de julio de 1997 realizando aportes a dicho fondo en los términos establecidos en la Ley 24143.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

12. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de diciembre de 2003, el Banco Central de la República Argentina otorgó al Banco asistencia financiera por miles de pesos 392.915. Como garantía de estas operaciones, se constituyeron derechos de prenda en primer grado sobre activos creditorios provenientes del Contrato de préstamo garantizado a tasa fija (7%) con vencimiento en 2011 por aproximadamente miles de pesos 491.041. A tal efecto, se encuentra registrado en el rubro Otras Obligaciones por Intermediación Financiera el financiamiento obtenido, y en cuentas de orden los saldos representativos de los derechos eventuales.

De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 905 el BCRA otorgará financiación a las entidades financieras para la suscripción de Bonos del Estado Nacional (BODEN 2012 en dólares estadounidenses) destinados a cubrir la posición neta negativa en moneda extranjera, requiriendo al efecto activos en garantía sobre dicha financiación. A la fecha de los presentes estados contables, y de acuerdo con lo expuesto en Nota 3.1., no se han individualizado la totalidad de los activos que el Banco ofrecerá al Ente Rector (ver Nota 5).

Al 31 de diciembre de 2003 el Banco ha constituido garantías específicas sobre operaciones de opciones de compra de acciones lanzadas, por miles de pesos 10.075. Estas garantías se encuentran registradas en el rubro "Créditos Diversos" (Nota 16).

Con el objeto de garantizar el pago del precio de la Oferta de Canje de la deuda externa del Banco (Nota 1), se constituyó un depósito en garantía en el ABN AMRO BANK, sucursal Curacao, actuando dicha entidad como Agente Escrow. Al 31 de diciembre de 2003, el citado depósito en garantía alcanza a miles de pesos 284.088 (Nota 16). Debido al volumen del depósito efectuado y dado el carácter extraordinario de la transacción de Canje, transitoriamente existe un exceso en la relación de fraccionamiento del riesgo crédito que será regularizado una vez concluida la operación de reestructuración.

Se encuentran embargados miles de pesos 476 en la cuenta corriente del BCRA producto de distintos reclamos relacionados con la suspensión de pago de Obligaciones Negociables dispuesta por el Banco con fecha 16 de agosto de 2002.

13. SEGURO SOBRE BIENES QUE GARANTIZAN LA CARTERA HIPOTECARIA Y SEGUROS DE VIDA Y DE DESEMPLEO SOBRE BENEFICIARIOS

El Banco otorga cobertura de seguros sobre:

- Viviendas hipotecadas que garantizan su cartera de créditos, por el valor asignado a los bienes asegurados: Daños materiales causados por incendios, explosiones, rayos, terremotos, ciertos hechos de tumulto popular, terrorismo y otros según las condiciones generales establecidas por el Banco.
- Seguro de vida cancelatorio de deuda para los prestatarios del Banco: Riesgo de muerte del responsable económico, prestatario o no, con efecto cancelatorio de la deuda por capital que se registre a la fecha del siniestro, según las condiciones establecidas por el Banco. Son asegurables las personas físicas menores a 56 años y hasta que cumplan 80 años de edad.
- Seguro de Desempleo de los responsables económicos que sean titulares de operaciones de crédito: Cubre el riesgo de desempleo cuando se cumplan las condiciones estipuladas en la Ley Nacional de Empleo 24013 con una cobertura máxima de hasta seis cuotas mensuales, con opción a renovar dicha cobertura por otros seis servicios con pago de prima adicional, una vez que el asegurado haya celebrado contrato de trabajo por un plazo superior a doce meses.
- Seguro combinado familiar sobre viviendas: cubre diferentes riesgos tales como, incendio y robo de contenido general y equipo electrónico de uso doméstico, cristales, responsabilidad civil por incendio o explosión, remoción de escombros, daños al edificio por robo, gastos de hospedaje y servicios de asistencia domiciliaria.

Las políticas contables establecidas por el Banco para registrar las operaciones vinculadas a estos seguros se describen en Nota 8.9. La Entidad cubre los riesgos involucrados por la actividad aseguradora con su propio patrimonio.

Asimismo, el Banco comercializa seguros sobre Accidentes Personales y Salud, cuyas cobertura, riesgo y siniestros son asumidos por Compañías Aseguradoras independientes del Banco Hipotecario.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

El monto de las primas de seguro por los conceptos arriba mencionados, los siniestros abonados y los cargos vinculados con la actividad aseguradora, imputados a los resultados de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2003 y 2002, fueron los siguientes:

	31/12/03	31/12/02
	Miles de pesos	Miles de pesos
Primas seguro de incendio	15,501	17,202
Primas seguro de vida	29,111	39,810
Primas seguro de desempleo	1,902	2,862
Primas seguros adicionales	1,757	399
TOTAL PRIMAS (NOTA 21)	48,271	60,273

	31/12/03	31/12/02
	Miles de pesos	Miles de pesos
Siniestros incendio	425	1,018
Siniestros vida	7,688	9,802
Siniestros desempleo	283	1,798
Siniestros seguros adicionales	207	2
TOTAL SINIESTROS (NOTA 22)	8,603	12,620

Las primas de seguros indicadas se exponen en el rubro "Ingresos por servicios", en tanto que los siniestros se exponen en el rubro "Egresos por servicios". El cargo correspondiente a las provisiones relacionadas a esta actividad aseguradora se incluye en el rubro "Pérdidas diversas".

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

14. OTROS CRÉDITOS POR INTERMEDIACION FINANCIERA

La composición de la línea “Otros comprendidos en las normas de clasificación de deudores” del rubro “Otros créditos por intermediación financiera” es la siguiente:

	31/12/03	31/12/02
	Miles de pesos	Miles de pesos
Préstamos hipotecarios cedidos en fideicomiso	308,187	350,925
Títulos subordinados Clase B garantizados con hipotecas	55,286	37,123
Bonos compensatorios – Ley 25796 (Nota 3)	81,645	-
Otros	19,064	18,981
TOTAL	464,182	407,029

La composición de la línea “Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores” del rubro “Otros créditos por intermediación financiera” es la siguiente:

	31/12/03	31/12/02
	Miles de pesos	Miles de pesos
Compensación a recibir del Gobierno Nacional (US\$)	2,590,988	2,981,986
Certificados de participación en Fideicomisos	53,160	15,470
Obligaciones Negociables propias en cartera	86,061	31,331
Otros	-	505
TOTAL	2,730,209	3,029,292

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

15. TITULIZACION DE CARTERA DE CREDITOS HIPOTECARIOS

El Banco ha celebrado diversos contratos de fideicomiso financiero mediante los cuales, en su carácter de fiduciante, transmite la propiedad fiduciaria de créditos hipotecarios de su cartera de préstamos a First Trust of New York. Una vez transferidos los créditos hipotecarios al fiduciario, éste procede a emitir los correspondientes títulos valores representativos de deuda y certificados de participación y a cancelar con el producido de la colocación el monto de los créditos cedidos por el Banco. Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio separado del patrimonio del fiduciario y del fiduciante.

El fiduciario es responsable de administrar los fondos fiduciarios previamente constituidos de acuerdo con las especificaciones contenidas en el contrato de fideicomiso.

Los presentes fideicomisos fueron alcanzados por la pesificación de activos y pasivos en moneda extranjera dispuesta por Ley 25561 y Decreto 214, a la relación \$1,00 por dólar estadounidense, por haberse constituido oportunamente bajo legislación argentina. No obstante lo expuesto existen ciertos reclamos de inversores extranjeros con respecto al proceso de pesificación efectuado y consecuentemente la definición de sus impactos económicos.

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002 se encuentran contabilizados en la línea "Otros comprendidos en las normas de clasificación de deudores" del rubro "Otros créditos por intermediación financiera" miles de pesos 308.187 y miles de pesos 350.925 respectivamente correspondientes a créditos hipotecarios originalmente otorgados en moneda extranjera y pesificados por ley 25561 y Decreto 214 inscriptos a favor del fiduciario, en la línea "Intereses devengados a cobrar comprendidos en la norma de clasificación de deudores" del mismo rubro miles de pesos 19.668 y miles de pesos 8.992 respectivamente correspondientes a los intereses y ajustes (CER) devengados a cobrar. Dichos créditos se mantienen en el activo del Banco dado que a esa fecha el fiduciario no había emitido los títulos respectivos y el Banco mantiene el doble carácter de fiduciante y único beneficiario.

A la fecha de los presentes estados contables se encuentran constituidos los fondos que se enumeran a continuación:

1) Fondo Hipotecario BHN I, Fideicomiso Hipotecario BHN II, Fideicomiso Hipotecario BHN III, Fideicomiso Hipotecario BHN IV, Fideicomiso Hipotecario BACS I, Fideicomiso Hipotecario BACS Funding I, Fideicomiso Hipotecario BACS Funding II y Fideicomiso Hipotecario BHSA I 2002, cuyas condiciones de emisión son las siguientes:

	Títulos de deuda Clase A1/AV	Títulos de deuda Clase A2/AF	Títulos de deuda Clase B	Certificados de Participación	Total
BHN I- Emisión 29/10/1996					
Valor nominal en miles de pesos	60,292	18,778	9,302	4,652	93,024
Vencimiento declarado	25/05/2005	25/09/2001	25/01/2014	25/01/2014	
BHN II- Emisión 09/05/1997					
Valor nominal en miles de pesos	44,554	51,363	3,730	6,927	106,574
Vencimiento declarado	25/03/2011	25/07/2009	25/03/2012	25/05/2013	
BHN III- Emisión 29/10/1997					
Valor nominal en miles de pesos	14,896	82,090	5,060	3,374	105,420
Vencimiento declarado	31/05/2017	31/05/2017	31/05/2018	31/05/2018	

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

	Títulos de deuda Clase A1/AV	Títulos de deuda Clase A2/AF	Títulos de deuda Clase B	Certificados de Participación	Total
BHN IV- Emisión 15/03/2000					
Valor nominal en miles de pesos	119,500	36,500	24,375	14,625	195,000
Vencimiento declarado	31/03/2011	31/03/2011	31/01/2020	31/01/2020	
BACS I – Emisión 15/02/2001					
Valor nominal en miles de pesos	30,000	65,000	12,164	8,690	115,854
Vencimiento declarado	31/05/2010	31/05/2010	30/06/2020	30/06/2020	
BACS Funding I Emisión 15/11/2001					
Valor nominal en miles de pesos				29,907	29,907
Vencimiento declarado				15/11/2031	
BACS Funding II Emisión 23/11/2001					
Valor nominal en miles de pesos				12,104	12,104
Vencimiento declarado				23/11/2031	
BHSA I Emisión 01/02/2002					
Valor nominal en miles de pesos				43,412	43,412
Vencimiento declarado				01/02/2021	

En todos los casos los títulos clase B están subordinados al pago de los títulos clase A. Asimismo, el reembolso de los certificados de participación será efectuado una vez cancelada la totalidad de los títulos de clase A y B emitidos y en la medida que existan fondos suficientes remanentes en los fondos fiduciarios.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002, el Banco mantenía en cartera los siguientes títulos correspondientes a los fondos indicados anteriormente y adicionalmente posee el certificado de participación del Fideicomiso Financiero BACS II:

	31/12/03	31/12/02
	Miles de pesos	Miles de pesos
"Otros comp. En las normas de clasificación de deudores":		
Títulos de deuda Clase B – BHN III	13,295	7,728
Títulos de deuda Clase B – BHN IV	41,991	29,395
Subtotal	55,286	37,123
"Otros no comp. en las normas de clasificación de deudores":		
Certificado de participación – BHN II	19,814	15,470
Certificado de participación – BACS II	33,346	-
Subtotal	53,160	15,470
TOTAL	108,446	52,593

16. CREDITOS DIVERSOS

El detalle de "Otros" del rubro "Créditos diversos" es el siguiente:

	31/12/03	31/12/02
	Miles de pesos	Miles de pesos
Anticipos y retenciones de impuestos	12,729	3,360
Cuentas a cobrar de entidades gubernamentales	6,705	5,674
Cuentas a cobrar por préstamos administrados	11,519	23,800
Gastos, impuestos y adelantos de terceros a recuperar	7,987	6,757
Bancos corresponsales	2,606	2,819
Garantías por opciones de compra lanzadas	10,075	-
Depósito Escrow ABN AMRO BANK	284,088	-
Valores a compensar	-	2,133
Otros	19,098	17,183
TOTAL	354,807	61,726

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

17. OBLIGACIONES NEGOCIABLES Y OTRAS FINANCIACIONES

El valor nominal residual contractual de las obligaciones negociables al 31 de diciembre de 2003 asciende a miles de pesos 2.650.939. Dicho monto está compuesto por Cédulas Hipotecarias Argentinas (“CHA”) emitidas dentro del programa global de “Euro Medium Term Notes” (“EMTN”) y Obligaciones Negociables simples no con-

vertibles en acciones dentro del marco de un programa global de “Global Medium Term Notes” (“GMTN”) y las nuevas emisiones citadas en la Nota 1.

El saldo de las obligaciones negociables se encuentra incluido en el rubro “Otras obligaciones por intermediación financiera”. El valor nominal residual de cada una de las series de las obligaciones negociables emitidas es el siguiente:

	Fecha de Emisión	Tasa de Vencimiento	Tasa de Interés Anual	VNR 31/12/03	VNR 31/12/02
				Miles de pesos	Miles de pesos
EMTN (CHA)					
Serie III (US\$100.000 miles)	07/08/96	07/08/06	10.625%	2,162	44,408
GMTN					
Serie I (US\$ 300.000 miles)	17/04/98	17/04/03	10.000%	43,998	1,007,760
Serie IV (US\$175.000 miles)	03/12/98	03/12/08	13.000%	2,669	16,296
Serie VI (US\$135.909 miles)	15/03/99	15/03/02	12.250%	2,469	15,889
Serie XVI (US\$125.000 miles)	17/02/00	17/02/03	12.625%	33,058	423,486
Serie XVII (EURO 100.000 miles)	27/03/00	27/03/02	9.000%	2,706	5,037
Serie XXII (EURO 100.000 miles)	18/10/00	18/10/02	8.750%	890	8,429
Serie XXIII (EURO 150.000 miles)	06/02/01	06/02/04	10.750%	45,222	533,940
Serie XXIV (US\$107.000 miles)	15/03/02	15/03/05	9.000%	25,126	371,316
Serie XXV (EURO 165.700 miles)	15/03/02	15/06/05	8.000%	28,714	594,617
NUEVA DEUDA					
Bono Garantizado (US\$107.941 miles)	15/09/03	03/08/10	Libor + 2,5%	316,590	-
Bono Largo Plazo (US\$410.904 miles)	15/09/03	01/12/13	3,0 - 6,0%	1,205,184	-
Bono Largo Plazo (EURO 256.218 miles)	15/09/03	01/12/13	3,0 - 6,0%	942,151	-
				2,650,939	3,021,178

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

Como consecuencia del plan de reestructuración citado en la Nota 1, la composición de la deuda bancaria es la siguiente:

Descripción	Vencimiento	Monto de Capital Miles de pesos
Facilidad Garantizada en pesos	2010	214,174
Facilidad Garantizada en dólares	2010	253,215
Facilidad Largo Plazo tasa fija en dólares	2013	147,576
Facilidad Largo Plazo tasa flotante en dólares	2013	39,827

18. OTRAS OBLIGACIONES POR INTERMEDIACION FINANCIERA

La composición de la línea "Otras" incluida en el rubro "Otras obligaciones por intermediación financiera" es la siguiente:

	31/12/03 Miles de pesos	31/12/02 Miles de pesos
Cobranzas y otras operaciones por cuenta de terceros	23,010	34,272
Préstamo financiero	181,153	254,092
Tender offer (Nota 1)	122,895	-
Red de Bancos Minoristas	34,197	54,488
Otras	718	1,151
TOTAL	361,973	344,003

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

19. OBLIGACIONES DIVERSAS

La composición de "Otras" correspondiente al rubro "Obligaciones diversas" se expone a continuación:

	31/12/03 Miles de pesos	31/12/02 Miles de pesos
Acreeedores varios	22,905	17,254
Otros honorarios y gastos a pagar	2,829	2,274
Retenciones de impuestos a ingresar	2,313	1,704
Impuestos a pagar	13,125	6,028
Retenciones y aportes sobre remuneraciones	1,450	2,223
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	649	1,023
Otras	6,862	7,638
TOTAL	50,133	38,144

20. EGRESOS FINANCIEROS

La composición de "Otros" correspondiente al rubro "Egresos Financieros" se expone a continuación:

	31/12/03 Miles de pesos	31/12/02 Miles de pesos
Diferencia de cotización generada por tenencias en dólares	210,359	-
Diferencia de cotización generada por tenencias en euros	38,098	-
Impuesto a los ingresos brutos sobre Ingresos Financieros	3,425	10,808
Primas por pases pasivos y operaciones de swap	-	27,206
Aporte al fondo de garantía de depósitos	342	766
TOTAL	252,224	38,780

129

GUILLERMO C. MARTÍNEZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

21. INGRESOS POR SERVICIOS

El detalle de la línea "Otros" correspondiente al rubro "Ingresos por servicios" es el siguiente:

	31/12/03 Miles de pesos	31/12/02 Miles de pesos
Primas de seguros (Nota 13)	48,271	60,273
Comisiones y servicios relacionados con préstamos	19,704	28,280
Otros	2,416	2,844
TOTAL	70,391	91,397

22. EGRESOS POR SERVICIOS

La composición de la línea "Otros" incluida en el rubro "Egresos por servicios" es la siguiente:

	31/12/03 Miles de pesos	31/12/02 Miles de pesos
Siniestros de seguros (Nota 13)	8,603	12,620
Impuesto a los ingresos brutos	498	2,352
Otros	2,906	2,611
TOTAL	12,007	17,583

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

23. GASTOS DE ADMINISTRACION

La composición de la línea “Otros gastos operativos” incluida en el rubro “Gastos de administración” es la siguiente:

	31/12/03 Miles de pesos	31/12/02 Miles de pesos
Depreciación de bienes de uso	7,128	7,817
Amortización de bienes intangibles	6,126	6,621
Seguros	3,049	1,998
Alquileres	1,100	1,874
Servicios de telefonía, electricidad y correo	2,916	3,934
Vínculos sistemas	1,572	2,011
Mantenimiento y conservación de bienes de uso	3,283	2,922
Servicio de vigilancia	1,045	1,225
Otros	1,465	2,057
TOTAL	27,684	30,459

24. UTILIDADES DIVERSAS

La composición de la línea “Otros” incluida en el rubro “Utilidades diversas” es la siguiente:

	31/12/03 Miles de pesos	31/12/02 Miles de pesos
Recupero gastos ahorro postal	301	568
Alquileres	623	851
Ajustes e intereses por créditos diversos	1,042	863
Resultado por operaciones con bienes de uso y diversos	2,773	106
Bonos compensatorios - Ley 25796 (Nota 3)	81,645	-
Recupero intereses reestructuración	88,016	-
Desafectación provisión impuestos	9,829	-
Otras	12,249	3,612
TOTAL	196,478	6,000

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

25. PERDIDAS DIVERSAS

La composición de la línea "Otros" incluida en el rubro "Pérdidas diversas" es la siguiente:

	31/12/03 Miles de pesos	31/12/02 Miles de pesos
Depreciación de bienes diversos	693	666
Impuesto a los ingresos brutos	186	364
Otros impuestos	16,792	2,030
Resultado por operaciones con bienes de uso y diversos	5,157	753
Desafectación de bienes intangibles	-	7,744
Donaciones	294	299
Régimen de cancelaciones bonificadas	16,323	43,951
Impuesto sobre los Bienes Personales – Res. Gral. 1497/02.	1,077	-
Otras	2,754	4,554
TOTAL	43,276	60,361

26. SEGURO DE GARANTIA DE LOS DEPÓSITOS

La Ley 24485, los Decretos 540/95 y 1127/98 y la Comunicación "A" 2337 y complementarias del Banco Central de la República Argentina establecen que las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras deberán destinar un aporte normal equivalente al 0,03% de su promedio mensual de saldos diarios de depósitos en cuentas corrientes, cajas de ahorros, plazos fijos, cuentas especiales, inversiones a plazo y saldos inmovilizados provenientes de los depósitos anteriormente mencionados.

Adicionalmente al aporte normal, las entidades deben efectuar un aporte adicional diferenciado de acuerdo al resultado que se obtenga de la ponderación de diversos factores.

La Comunicación "A" 3064 del Banco Central de la República Argentina dispuso que, con vigencia a partir de los aportes que correspondan al mes de enero de 2000, el aporte normal se reduzca al 0,015% sujeto a que las entidades financieras concierten con Seguro de Depósitos Sociedad Anónima ("SEDESA") contratos de pres-

tamo con destino al Fondo de Garantía de los Depósitos. Mediante la Comunicación "A" 3153 el Banco Central de la República Argentina ha dispuesto dejar sin efecto la celebración de los contratos de préstamos indicados precedentemente a partir del mes de septiembre 2000. Sin perjuicio de ello, los créditos concertados mantendrán su vigencia en las condiciones pactadas con SEDESA hasta sus respectivas cancelaciones.

Se encuentran excluidos del seguro de garantía los depósitos a plazo fijo transferibles cuya titularidad fuera adquirida por endoso, las impositivas captadas mediante sistemas que ofrezcan incentivos adicionales a la tasa de interés convenida, los depósitos en los que se convengan tasas de interés superiores a las de referencia publicadas por el Banco Central de la República Argentina, los depósitos de entidades financieras en otros intermediarios, incluidos los certificados de plazo fijo adquiridos por negociación secundaria, los depósitos efectuados por personas vinculadas directa o indirectamente a la Entidad, los depósitos a plazo fijo de títulos valores, aceptaciones o garantías y los saldos inmovilizados provenientes de depósitos y otras obligaciones excluidas.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

27. SOCIEDADES SUBSIDIARIAS

El Banco posee participación en las siguientes subsidiarias:

a) 99,99% en el capital social de BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima, el que asciende a miles de pesos 18.000, cuyo objeto social es de inversión. Asimismo en dicha Sociedad Banco Hipotecario mantiene aportes irrevocables por miles de pesos 10.000. A su vez BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima posee el 99,9976% de BHN Vida Sociedad Anónima y BHN Seguros Generales Sociedad Anónima, el 99% de BHN Seguros de Crédito Hipotecario Sociedad Anónima y 75% de Mortgage Systems International, LLC.

b) 99,99% en el capital social de BHN Inmobiliaria Sociedad Anónima, el que asciende a miles de pesos 1.900 y cuyo objeto social es la actividad inmobiliaria.

c) 70% en el capital social de BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima, el que asciende a miles de pesos 62.500 y cuya actividad principal es promover la creación y desarrollo de un mercado secundario de créditos hipotecarios en nuestro país.

d) 99,99% en el capital social de VR-Tasaciones y Certificaciones Sociedad Anónima, el que asciende nominalmente a miles de pesos 200. La sociedad tiene por objeto la prestación de servicios de tasación y certificación de cualquier tipo de inmuebles, urbanos o rurales, situados en la República Argentina o en el extranjero.

Al 31 de diciembre de 2003, la participación del Banco en las sociedades mencionadas se encuentra reflejada en cuentas del rubro "Participación en otras sociedades".

Los totales relevantes que surgen de los estados contables del Banco al 31 de diciembre de 2003 sobre las principales sociedades controladas son los siguientes:

	BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	BHN Sociedad de Inversión S.A. (1) (2)	BHN Inmobiliaria S.A. (3)
	(Miles de pesos)		
Activo	191,512	50,336	2,919
Pasivo	89,773	4,781	155
Participación de terceros	-	7,630	-
Patrimonio Neto	101,739	37,925	2,764
Resultado Neto (pérdida)	(7,974)	5,367	(381)

(1) Saldos consolidados

(2) Estados Contables al 30/09/03

(3) Estados Contables al 31/03/03

133

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

28. RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

No se podrán distribuir utilidades hasta tanto los resultados no asignados al cierre de algún ejercicio económico resulten positivos.

Según lo dispuesto por la Comunicación "A" 3574 del Banco Central de la República Argentina, hasta que se comuniquen lo contrario, queda suspendida la distribución de utilidades.

Adicionalmente, por Comunicación "A" 3785 de fecha 29 de octubre de 2002, el BCRA limitó la distribución de dividendos en efectivo, en la medida en que la Entidad haya decidido valorar a valor técnico las tenencias de los bonos recibidos por la aplicación de los artículos 28 y 29 del Decreto 905, excepto por el importe de utilidades que supere la diferencia entre el valor de registración y el de cotización de los bonos mencionados, luego de efectuadas las apropiaciones legal y estatutariamente establecidas (ver Nota 3).

En virtud de los contratos firmados consecuencia del proceso de reestructuración de deuda financiera del Banco (Nota 1) existen restricciones para la distribución de utilidades hasta tanto no se haya amortizado como mínimo el 60% del monto total de capital inicial de la nueva deuda de los tramos a largo plazo y tramos garantizados.

29. LIBROS RUBRICADOS

A la fecha de los presentes estados contables las operaciones de Banco Hipotecario Sociedad Anónima se encontraban registradas en los libros rubricados requeridos por la normativa vigente.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

30. OPERACIONES CON SOCIEDADES ARTICULO 33 LEY 19550

Los saldos al 31 de diciembre de 2003 son los siguientes:

	Miles de pesos
CRÉDITOS DIVERSOS – DEUDORES VARIOS	
BHN Vida S.A.	957
BHN Seguros Generales S.A.	109
BHN Sociedad de Inversión S.A.	5
BHN Inmobiliaria S.A.	146
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	293
DEPÓSITOS – CUENTAS CORRIENTES Y PLAZO FIJO	
BHN Sociedad de Inversión S.A.	1,084
BHN Inmobiliaria S.A.	116
BHN Vida S.A.	1,199
BHN Seguros Generales S.A.	656
BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	104
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	208
VR – Tasaciones y Certificaciones S.A.	1
SALDO PENDIENTE DE INTEGRACIÓN	
BHN Vida S.A.	(*)
BHN Seguros Generales S.A.	(*)
BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	(*)
EGRESOS FINANCIEROS	
BHN Sociedad de Inversión S.A.	5
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	299
INGRESOS POR SERVICIOS	
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	106

135

(*) SALDOS PENDIENTES DE INTEGRACION EN PESOS

BHN Vida S.A.	90
BHN Seguros Generales S.A.	90
BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	90

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

31. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con lo establecido en la Ley 24855 y en su decreto reglamentario (Decreto 924/97), los ingresos que el Banco obtiene como consecuencia de operaciones de crédito instrumentadas, acordadas, comprometidas y/o registradas hasta la fecha de inscripción de su estatuto se encuentran exentos del impuesto a las ganancias, en tanto que los ingresos originados en operaciones de crédito posteriores a esa fecha se encuentran alcanzados por dicho gravamen.

Como principio general, la ley de impuesto a las ganancias admite la deducción de aquellos gastos necesarios para obtener, mantener o conservar la ganancia gravada. Para el caso de gastos efectuados para obtener conjuntamente ganancias gravadas y no gravadas, es necesario individualizar la porción del gasto destinada a generar la ganancia alcanzada por el gravamen, que será deducible a los efectos impositivos.

La norma da preeminencia al método de asignación directa sobre el método del prorrateo para determinar la porción del gasto deducible (vinculado con la obtención de ingresos gravados), razón por la cual sólo se debería recurrir al método del prorrateo cuando no existiera posibilidad de realizar una vinculación directa entre los gastos incurridos y las ganancias gravadas y no gravadas, respectivamente.

Hasta el ejercicio fiscal finalizado el 31 de diciembre de 1998, el Banco ha determinado el impuesto a las ganancias de acuerdo con el método del prorrateo de gastos, considerando deducibles la porción de gastos que resulta de aplicar a la totalidad de los gastos incurridos la relación entre los ingresos gravados e ingresos totales.

A partir del ejercicio fiscal finalizado el 31 de diciembre de 1999, el impuesto a las ganancias ha sido calculado dando preeminencia a la vinculación directa de los gastos con la obtención de ingresos gravados y no gravados, aplicando el método del prorrateo solamente para aquellos gastos que no era posible asignar en forma directa a cada una de esas fuentes productoras de ganancias.

Se han presentado las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios fiscales 1999, 2000, 2001 y 2002 adoptando el criterio expuesto en el párrafo anterior (ver Notas 32 y 33).

32. IMPUESTO A LAS GANANCIAS PRESUNTAS

El impuesto a la ganancia mínima presunta fue establecido por la Ley 25063 por el término de 10 años a partir del ejercicio 1998. Este impuesto es complementario del impuesto a las ganancias, en tanto que constituye una imposición mínima que grava la renta potencial de ciertos activos productivos a la tasa del 1%, de modo que la obligación fiscal de la Entidad coincidirá con el mayor de ambos impuestos. La mencionada ley prevé para el caso de entidades regidas por la Ley de Entidades Financieras que las mismas deberán considerar como base imponible del gravamen el 20% de sus activos gravados previa deducción de aquellos definidos como no computables. Si el impuesto a la ganancia mínima presunta excediera en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes.

Teniendo en cuenta lo expuesto en Nota 31, con relación al quebranto impositivo determinado por el Banco para los tres últimos ejercicios fiscales, se procedió a efectuar el cálculo del impuesto a la ganancia mínima presunta correspondiente, del que surge una obligación hasta el 31 de diciembre de 2003, de miles de pesos 10.560.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

33. ACTIVOS CONTINGENTES

De acuerdo con lo descripto en la Nota 8.16. y a raíz del uso de otro índice para la deducción de intereses en el cómputo del impuesto a las ganancias, el Banco presenta para el ejercicio fiscal cerrado el 31 de diciembre de 2002, un quebranto en dicho impuesto que asciende a aproximadamente miles de pesos 3.131.604. Al 31 de diciembre de 2003 este monto se encuentra registrado en cuentas de orden.

34. ADQUISICION DE ACCIONES PROPIAS

Con fecha 22 de agosto de 2000, el Directorio dispuso autorizar la adquisición de acciones representativas del capital social del propio Banco en los términos del art. 220 inciso 2 de la Ley 19550, motivada por la necesidad de resguardar el precio de la acción ante la volatilidad del mercado que dada su escasa liquidez, expondría a la misma a fluctuaciones inconvenientes. Esta medida fue aprobada por la Asamblea General Ordinaria del 31 de mayo de 2001.

En virtud a la autorización indicada en el párrafo anterior, en Diciembre de 2000, el Banco adquirió acciones propias. Al cierre de los presentes estados contables la tenencia de acciones propias se encuentra registrada en el rubro "Títulos Públicos y Privados".

Con fecha 20 de enero de 2004 se efectuó una venta preferente de 994.015 acciones clase "D" propias, una vez finalizado el período para que los accionistas ejercieran los derechos de preferencia y de acrecer, de acuerdo con siguiente detalle:

- 1) Se adjudicaron en venta 579.860 acciones clase "D" a los accionistas que ejercieron el derecho de preferencia, por las cuales el Banco percibió el importe total de miles de pesos 4.018;
- 2) Se adjudicaron en venta 414.155 acciones clase "D" a los accionistas que ejercieron el derecho de acrecer, por las cuales el Banco percibió miles de pesos 2.870.

35. AGENTE DE MERCADO ABIERTO

De acuerdo con lo normado por la Resolución N° 290 de la Comisión Nacional de Valores y sus modificatorias, se informa que el patrimonio mínimo requerido por las normas del Banco Central de la República Argentina supera el establecido en la citada disposición, y el mismo se halla debidamente integrado al cierre del ejercicio.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

Notas a los Estados Contables

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/2003. Comparativo con el ejercicio anterior.

36. PUBLICACIÓN DE ESTADOS CONTABLES

De acuerdo con lo previsto en la Comunicación "A" 760, la previa intervención del Banco Central de la República Argentina no es requerida a los fines de la publicación de los presentes estados contables.

37. ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

El Banco actúa como agente financiero de ciertos emprendimientos constructivos, en el marco de la "Operatoria Titulización – Línea de Crédito para la Financiación de Emprendimientos Constructivos con Transmisión de Dominio Fiduciario".

Por esta operatoria se conforma un fideicomiso en garantía compuesto por los bienes comprendidos en los correspondientes contratos, cuya propiedad fiduciaria se transmite al Banco en su carácter de Fiduciario. Ejerciendo como tal las facultades que se le otorgan en el Fideicomiso, con el propósito de proteger los intereses del Acreedor amparados bajo la Garantía.

Al 31 de diciembre de 2003, los créditos bajo esta operatoria que permanecen en el activo alcanzan la suma de miles de pesos 8.605. De los cuales, el Banco administra algunos emprendimientos constructivos motivados en la ejecución de la garantía constituida en seguridad de dichos créditos. Al 31 de diciembre de 2003 tal monto asciende a miles de pesos 7.116 los cuales se encuentran contabilizados en la línea "Préstamos – Hipotecarios".

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143

38. CONVERSION DE DEUDA PUBLICA PROVINCIAL EN BONOS GARANTIZADOS

Mediante Decreto 1579/02, el Poder Ejecutivo dispuso que el Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial asumiera las deudas provinciales instrumentadas en la forma de Títulos Públicos, Letras del Tesoro o Préstamos. A su vez este Fondo, a través del Banco de la Nación Argentina, en su carácter de fiduciario, emitiera Bonos Garantizados para ofrecerlos en pago de las deudas que mantienen las provincias con entidades bancarias y financieras.

El Banco, en su carácter de acreedor de varios estados provinciales, presentó la documentación correspondiente a la oferta para aceptar la conversión de dichas acreencias en Bonos Garantizados.

Con fecha 19 de marzo de 2003, el Banco se notificó de las Resoluciones del Ministerio de Economía 742/02 y 765/02 que aceptan la Oferta de Conversión de Deuda Pública Provincial en Bonos Garantizados, correspondientes a las acreencias con: i) Provincia de Formosa, cuyo capital original ascendía a miles de US\$ 11.627, y el monto a canjear es de miles de pesos 16.884; y ii) Provincia de Buenos Aires, con un capital original de miles de US\$ 74.969, y un monto a canjear de miles de \$ 103.347, cuyos bonos fueron depositados a nombre del Banco el 3 de julio de 2003.

A la fecha de los presentes estados contables, se está a la espera de la aceptación, por parte del Ministerio de Economía, de las restantes ofertas presentadas.

39. HECHOS POSTERIORES

39.1. CONTRATO DE OPCION DE COMPRA DE EUROS

Ante la necesidad de cubrir el riesgo por la apreciación de Euro versus el Dólar estadounidense, dado la exposición del pasivo del Banco en aquella moneda, con fecha 5 de enero de 2004, se adquirieron opciones de compra de Euros contra Dólares estadounidense por un valor nominal de € 100.000, a un año de plazo y a la cotización de 1.2676.

39.2. CONTRATO DE COBERTURA FINANCIERO

Con fecha 29 de enero de 2004, el Banco celebró una operación de total return swap como cobertura parcial de la cláusula de Stock Appreciation Right ("StARS") comprendida en la emisión de la Facilidad Garantizada a Mediano Plazo (Nota 1). Dicha operación comprende 7.110.000 de acciones ordinarias clase D de Banco Hipotecario Sociedad Anónima. El monto de concertación de ésta operación ascendió a miles de US\$ 17.519.

39.3. RECOMPRA DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES Y DEUDA BANCARIA

Durante el mes de enero de 2004 el Banco efectuó el rescate anticipado de obligaciones negociables y deuda bancaria, según el siguiente detalle:

- 1) Bono Garantizado Mediano Plazo (US\$) por un valor nominal de miles de US\$ 6.418, lo que representó una erogación de miles de US\$ 5.466.
- 2) Facilidades Garantizadas Mediano Plazo (US\$) por un valor nominal de miles de US\$ 8.252, lo que representó una erogación de miles de US\$ 6.877.
- 3) Facilidades Garantizadas Mediano Plazo (Pesos) por un valor nominal de miles de pesos 56.182, lo que representó una erogación de miles de pesos 47.334.

Facilidades Largo Plazo (US\$) por un valor nominal de miles de US\$ 5.020, lo que representó una erogación de miles de US\$ 3.319.

Las citadas recompras fueron autorizadas por el Directorio del Banco por acta N° 140 del 30 de enero de 2004.

GUILLERMO C. MARTINZ
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

HUGO L. CHIERA
Subgerente General a/c Gerencia General
Banco Hipotecario S.A.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 18/02/2004
Price Waterhouse & Co.
Socio

ERNESTO M. VIÑES
Director a/c Presidencia
Banco Hipotecario S.A.

RICARDO FLAMMINI
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1 R.A.P.U.
GABRIELA I. SLAVICH
Contador Público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 195 Folio 143