

estado de situación patrimonial

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

ACTIVO	2004	2003
A. Disponibilidades	316.423	379.002
Efectivo	43.039	30.892
Bancos y corresponsales	139.429	239.969
Otras (Nota 10.2.)	133.955	108.141
B. Títulos Públicos y Privados (Anexo A y Nota 10.4.)	816.200	1.358.173
Tenencias en cuentas de inversión	262.876	906.791
Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación	115.101	24.341
Títulos públicos sin cotización	234.704	234.401
Inversiones en títulos privados con cotización	49.233	7.708
Instrumentos emitidos por el BCRA	154.286	184.932
C. Préstamos (Anexos B, C y D y Notas 10.3., 10.5.)	2.527.677	2.393.243
Al sector público no financiero	843.774	777.193
Al sector financiero	84.333	1.467
Al sector privado no financiero y residentes en el exterior	1.886.712	2.034.191
Adelantos	145.690	105.370
Hipotecarios	1.643.093	1.851.706
Prendarios	2.235	-
Personales	19.712	3.029
Tarjetas de crédito	3.655	-
Cobros no aplicados	(11.949)	(14.153)
Otros	60.429	50.858
Intereses y diferencias de cotización devengados a cobrar	23.847	37.381
Previsiones (Anexo J y Notas 12 y 13)	(287.142)	(419.608)
D. Otros créditos por intermediación financiera (Anexos B, C y D y Notas 10.3. y 10.6.)	4.512.195	3.197.702
Banco Central de la República Argentina	2.132	8.429
Montos a cobrar por ventas contado a liquidar y a término	12.528	-
Especies a recibir por compras contado a liquidar y a término	1.140.680	-
Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores (Nota 16)	3.051.965	2.785.495
Otros comprendidos en las normas de clasificación de deudores (Notas 16 y 17)	337.752	408.896
Intereses deveng. a cobrar comprendidos en las normas de clasif. de deudores (Nota 17)	14.396	25.011
Previsiones (Anexo J)	(47.258)	(30.129)

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

M.L.



	2004	2003
F. Participaciones en otras sociedades (Anexo E y Notas 10.7. y 32)	119.351	114.894
En entidades financieras	73.670	74.198
Otras	45.681	40.696
G. Créditos diversos (Nota 10.8.)	623.161	335.072
Otros (Nota 18)	649.320	354.807
Otros intereses devengados a cobrar	1.698	1.698
Previsiones (Anexo J)	(27.857)	(21.433)
H. Bienes de uso (Anexo F y Nota 10.9.)	89.409	95.607
I. Bienes diversos (Anexo F y Nota 10.9.)	23.797	31.194
J. Bienes intangibles (Anexo G y Nota 10.11.)	6.263	1.969
Gastos de organización y desarrollo	6.263	1.969
K. Partidas pendientes de imputación	2.606	5.253
TOTAL DE ACTIVO	9.037.082	7.912.109



Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

estado de situación patrimonial

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

PASIVO	2004	2003
L. Depósitos (Anexos H e I y Notas 10.3., 10.12. y 31)	236.392	132.625
Sector Público no Financiero	20.006	18.405
Sector Financiero	4.389	4.241
Sector Privado no Financiero y Residentes en el exterior	211.997	109.979
Cuentas corrientes	17.473	23.450
Cajas de Ahorro	73.875	33.693
Cuentas de inversión	34.550	-
Plazo Fijo	80.260	16.892
Otros	4.945	25.532
Intereses y diferencias de cotización devengados a pagar	894	10.412
M. Otras obligaciones por intermediación financiera (Anexo I y Notas 10.3., 10.13. y 10.14.)	6.512.749	5.757.125
Banco Central de la República Argentina	2.198.115	2.074.683
Otros	2.198.115	2.074.683
Bancos y Organismos internacionales	490.848	259.465
Obligaciones negociables no subordinadas (Nota 19)	2.717.257	2.650.939
Montos a pagar por compras contado a liquidar y a término	976.854	-
Especies a entregar por ventas contado a liquidar y a término	13.543	-
Primas por opciones lanzadas	3.452	2.820
Financiaciones recibidas de entidades financieras locales	-	214.174
Otras (Nota 22)	51.310	361.973
Intereses y diferencias de cotización devengados a pagar	61.370	193.071
N. Obligaciones Diversas	47.312	53.966
Honorarios	5.817	3.833
Otras (Nota 23)	41.495	50.133
O. Provisiones (Anexo J y Notas 10.10., 10.15. y 24.)	275.781	287.279
Q. Partidas pendientes de imputación	5.688	289
TOTAL DE PASIVO	7.077.922	6.231.284
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo) (Nota 10.19.)	1.959.160	1.680.825
TOTAL DE PASIVO MAS PATRIMONIO NETO	9.037.082	7.912.109

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

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

estado de resultados

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

	2004	2003
A. Ingresos Financieros	707.880	929.983
Intereses por disponibilidades	595	573
Intereses por préstamos al sector financiero	748	-
Intereses por adelantos	5.145	8.723
Intereses por documentos	8	-
Intereses por préstamos hipotecarios	161.603	193.752
Intereses por préstamos prendarios	71	-
Intereses por préstamos de tarjetas de crédito	23	-
Intereses por otros préstamos	11.133	9.461
Intereses por otros créditos por intermediación financiera	28.541	54.300
Resultado reestructuración obligaciones negociables	-	231.998
Resultado neto de títulos públicos y privados	117.844	-
Resultado por préstamos garantizados - Decreto 1387/01	32.779	45.602
Ajuste por cláusula CER	69.043	34.025
Ajuste por cláusula CVS	62.104	73.886
Resultado reestructuración préstamos financieros	-	254.404
Otros (Nota 25)	218.243	23.259
B. Egresos Financieros	296.442	589.266
Intereses por depósitos en cuentas corrientes	173	95
Intereses por depósitos en cajas de ahorro	1.406	386
Intereses por depósitos a plazo fijo	1.431	1.193
Intereses por financiaciones del sector financiero	5.169	10.838
Intereses por otras obligaciones por intermediación financiera	106.626	142.672
Otros intereses	48.787	49.773
Resultado neto por opciones	8.234	172
Resultado neto de títulos públicos y privados	-	62.344
Ajuste por cláusula CER	108.969	69.569
Otros (Nota 25)	15.647	252.224
MARGEN BRUTO DE INTERMEDIACION	411.438	340.717
C. Cargo por incobrabilidad	17.130	33.289
D. Ingresos por servicios	67.433	73.413
Vinculados con operaciones activas	134	-
Vinculados con operaciones pasivas	3.005	3.022
Otros (Nota 26)	64.294	70.391
E. Egresos por servicios	26.939	30.988
Comisiones	10.388	18.981
Otros (Nota 27)	16.551	12.007

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

estado de resultados

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

	2004	2003
F. Resultado monetario por intermediación financiera	-	(9.314)
G. Gastos de Administración	105.335	101.708
Gastos en personal	57.765	55.018
Honorarios a directores y síndicos	2.029	1.925
Otros honorarios	6.157	5.123
Propaganda y publicidad	4.644	1.454
Impuestos	9.978	7.781
Otros gastos operativos (Nota 28)	21.841	27.684
Otros	2.921	2.723
H. Resultado monetario por egresos operativos	-	41
RESULTADO NETO POR INTERMEDIACION FINANCIERA	329.467	238.872
I. Utilidades diversas	100.501	264.634
Resultado por participaciones permanentes	10.713	-
Intereses punitorios	9.430	15.026
Créditos recuperados y provisiones desafectadas	53.019	53.130
Otros (Nota 29)	27.339	196.478
J. Pérdidas diversas	150.825	248.328
Resultado por participaciones permanentes	-	10
Intereses punitorios y cargos a favor del BCRA	30	74
Cargo por incob. de créditos diversos y otras provisiones	103.567	204.968
Otros (Nota 30)	47.228	43.276
K. Resultado monetario por otras operaciones	-	24
RESULTADO NETO ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS	279.143	255.202
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO - GANANCIA	279.143	255.202

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

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

estado de origen y aplicación de fondos

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

	2004	2003
Variación de fondos		
Disponibilidades al inicio del ejercicio	379.002	105.973
Aumento (disminución) de los fondos	(62.579)	273.029
Disponibilidades al cierre del período	316.423	379.002
Causas de variación de los fondos en moneda homogénea		
Más:		
Ingresos financieros cobrados	670.763	410.906
Ingresos por servicios cobrados	67.433	76.576
Menos:		
Egresos financieros pagados	437.742	29.963
Egresos por servicios pagados	26.939	30.988
Gastos de administración pagados	97.991	83.328
Fondos originados en las operaciones ordinarias	175.524	343.203
Otras causas de origen de fondos	409.283	399.330
Aumento neto de depósitos	113.285	412
Aumento neto de otros pasivos	-	39.639
Disminución neta de títulos Públicos y privados	-	49.782
Disminución neta de préstamos	-	271.703
Disminución neta de Otros Créditos por Intermediación financiera	-	37.794
Disminución neta de otros activos	295.998	-
Otros orígenes de fondos	-	-
TOTAL DE ORÍGENES DE FONDOS	584.807	742.533
Otras causas de aplicación de fondos	647.386	468.626
Aumento neto de títulos Públicos y privados	14.607	-
Aumento neto de préstamos	74.375	-
Aumento neto de otros créditos por intermediación financiera	167.556	-
Aumento neto de otros activos	-	290.547
Disminución neta de depósitos	-	-
Disminución neta de otras obligaciones por intermediación financiera	366.474	134.093
Disminución neta de otros pasivos	12.753	-
Otras aplicaciones de fondos	11.621	43.986
TOTAL DE APLICACIONES DE FONDOS	647.386	468.626
Resultado Monetario generado por disponibilidades	-	878
Aumento (disminución) de los fondos	(62.579)	273.029

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

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

estado de evolución del patrimonio neto

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

MOVIMIENTOS	CAPITAL SOCIAL	APORTES NO CAPITALIZADOS	
		PRIMAS DE EMISIÓN DE ACCIONES	APORTES IRREVOCABLES P/FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL
1. Saldos al comienzo del ejercicio	1.500.000	-	1
2. Ajuste de resultados de ejercicios anteriores (Nota 41)			
3. Subtotal	1.500.000	-	1
4. Resultado neto del ejercicio			
5. Saldos al cierre del ejercicio	1.500.000	-	1

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

M.L.



AJUSTES AL PATRIMONIO	RESERVA DE UTILIDADES		RESULTADOS NO ASIGNADOS	TOTAL DEL EJERCICIO 31/12/04	TOTAL DEL EJERCICIO 31/12/03
	LEGAL	OTRAS			
1.797.623	1.022.078	169.608	(2.808.485) (808)	1.680.825 (808)	1.425.623 -
1.797.623	1.022.078	169.608	(2.809.293) 279.143	1.680.017 279.143	1.425.623 255.202
1.797.623	1.022.078	169.608	(2.530.150)	1.959.160	1.680.825



Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

cuentas de orden

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

	2004	2003
DEUDORAS	11.969.691	10.500.824
Contingentes	8.425.700	7.435.011
Garantías recibidas	1.688.851	1.969.694
Otras no comp. en las normas de clasif. de deudores	4.072.410	3.131.604
Cuentas contingentes deudoras por contra	2.664.439	2.333.713
De control	3.526.619	3.055.738
Créditos clasificados irrecuperables	921.208	788.484
Otras	2.578.917	2.267.172
Cuentas de control deudoras por contra	26.494	82
De derivados	17.372	10.075
Cuentas de derivados deudoras por contra	17.372	10.075
ACREEDORAS	11.969.691	10.500.824
Contingentes	8.425.700	7.435.011
Créditos acordados (saldos no utilizados) comp. en las normas de clasif. de deudores (Anexos B, C y D)	9.468	932
Garantías otorgadas al BCRA	911.197	491.205
Otras garantías no comp. en las normas de clasif. de deudores	569.707	-
Cuentas contingentes acreedoras por contra	6.935.328	6.942.874
De control	3.526.619	3.055.738
Valores por acreditar	28.319	1
Cuentas de control acreedoras por contra	3.498.300	3.055.737
De Derivados	17.372	10.075
Valor "nocial" de opciones por compra lanzadas	17.372	10.075

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

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

M.L.



Banco Hipotecario | pag. 61

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

detalle de títulos públicos y privados

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

DENOMINACIÓN	IDENTIFICACIÓN
TITULOS PUBLICOS CON COTIZACION	
Tenencias en cuentas de inversión	
Del País	
En moneda extranjera	
Boden 2012 - Bono Compensación	ARR6123=BA
Boden 2012 - Cancelación prestamos	
Subtotal en cuentas de inversión	
Tenencias para operaciones de compra-venta o intermediación	
Del País	
En pesos	
Bonos del Gobierno Nacional en pesos 2 % - 2007	BODEN 2007
Bonos del Gobierno Nacional en pesos 2 % - 2008	BODEN 2008
Bocon Consolidación 4a serie - 2%	PRO 12
Bono Garantizado	BOGAR 2018
Bocon Proveedores Dólar 4º Serie	PRE VIII
Subtotal en compra-venta o intermediación	
TOTAL DE TITULOS PUBLICOS CON COTIZACION	

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24



VALOR DE MERCADO	TENENCIA		POSICIÓN SIN OPCIONES	OPCIONES	POSICIÓN FINAL
	SALDO SEGÚN LIBROS 31/12/2004	SALDO SEGÚN LIBROS 31/12/2003			
220.938	262.876	906.791	262.876	-	262.876
220.938	262.876	906.791	262.876	-	262.876
220.938	262.876	807.205	262.876	-	262.876
-	-	99.586	-	-	-
220.938	262.876	906.791	262.876	-	262.876
115.101	115.101	24.341	115.101	-	115.101
115.101	115.101	24.341	115.101	-	115.101
31.007	31.007	12.149	31.007	-	31.007
38.152	38.152	10.100	38.152	-	38.152
16.000	16.000	-	16.000	-	16.000
2.285	2.285	-	2.285	-	2.285
27.657	27.657	2.092	27.657	-	27.657
115.101	115.101	24.341	115.101	-	115.101
336.039	377.977	931.132	377.977	-	377.977

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

detalle de títulos públicos y privados

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

DENOMINACIÓN	IDENTIFICACIÓN
TITULOS PUBLICOS SIN COTIZACION	
Del País	
En pesos	
Bonos Garantizados del Gobierno Nacional	BOGAR
Bonos del Gobierno Nacional	ARB6A2FC3=BA
Certificado de crédito fiscal	
Bonos del Tesoro mediano plazo 11.25% -2004	ARTY04FD3=ME
Bonos del Tesoro mediano plazo 8.755% -2002	ARTY02FD3=ME
Bocon Proveedores Dólar 2a. Serie	PRO IV
Bocon Proveedores Pesos 3a. Serie	PRO V
Bocon Proveedores Pesos 5a. Serie	PRO IX
Otros títulos públicos	
En moneda extranjera	
Letras Externas de la República Argentina	
BODEN 2012	
TOTAL DE TITULOS PUBLICOS SIN COTIZACION	

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

anexo A
[continuación]

VALOR DE MERCADO	TENENCIA		POSICIÓN SIN OPCIONES	OPCIONES	POSICIÓN FINAL
	SALDO SEGÚN LIBROS 31/12/2004	SALDO SEGÚN LIBROS 31/12/2003			
-	234.704	234.401	234.704	-	234.704
-	200.252	187.338	200.252	-	200.252
-	197.217	160.993	197.217	-	197.217
-	-	19.564	-	-	-
-	-	3.622	-	-	-
-	126	-	126	-	126
-	270	276	270	-	270
-	440	421	440	-	440
-	376	392	376	-	376
-	334	296	334	-	334
-	1.489	1.774	1.489	-	1.489
-	34.452	47.063	34.452	-	34.452
-	34.452	33.980	34.452	-	34.452
-	-	13.083	-	-	-
-	234.704	234.401	234.704	-	234.704

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

estado de situación patrimonial

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

DENOMINACIÓN	IDENTIFICACIÓN
INVERSIONES EN TITULOS PRIVADOS CON COTIZACION	
Otros representativos de capital	
Del País	49.233
En pesos	49.233
Banco Hipotecario "D" Escritural	ARBHIPO 10161
Banco Hipotecario - Opciones.	ARBHI 10100194
CHA 1ra. Serie 2004	
CHA 2a Serie 2004	
Red Mutual	
Aluar S.A.	
Bansud S.A.	
Siderar S.A.	
Obligaciones Negociables Bco. Galicia 2010	
Hidroeléctrica Piedra del Aguila clase C - 31/12/2013	
Hidroeléctrica Piedra del Aguila clase D - 31/12/2013	
Telecom S.A.	
Transportadora Gas del Sur	
Título de Deuda Fid. Tarjeta Shopping - 5ta. Serie	
TOTAL DE INVERSIONES EN TITULOS PRIVADOS CON COTIZACION	
INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EL BCRA	
Instrumentos emitidos por B.C.R.A.	
Letras del Banco Central Republica Argentina	ARVEY43=BA
Letras del B.C.R.A. por operaciones de pase	
TOTAL DE INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EL BCRA	
TOTAL	

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

VALOR DE MERCADO	TENENCIA		POSICIÓN SIN OPCIONES	OPCIONES	POSICIÓN FINAL
	SALDO SEGÚN LIBROS 31/12/2004	SALDO SEGÚN LIBROS 31/12/2003			
49.233	7.708	49.233	-	49.233	
49.233	7.708	49.233	-	49.233	
-	-	6.888	-	-	-
-	-	30	-	-	-
521	521	-	521	-	521
2.763	2.763	-	2.763	-	2.763
2.246	2.246	-	2.246	-	2.246
2.096	2.096	-	2.096	-	2.096
8.856	8.856	-	8.856	-	8.856
4.987	4.987	-	4.987	-	4.987
13.145	13.145	-	13.145	-	13.145
5.071	5.071	-	5.071	-	5.071
633	633	-	633	-	633
6.879	6.879	-	6.879	-	6.879
1.906	1.906	-	1.906	-	1.906
130	130	790	130	-	130
49.233	49.233	7.708	49.233	-	49.233
154.286	154.286	184.932	154.286	-	154.286
144.355	144.355	184.932	144.355	-	144.355
9.931	9.931	-	9.931	-	9.931
154.286	154.286	184.932	154.286	-	154.286
539.558	816.200	1.358.173	816.200	-	816.200

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

clasificación de las financiaciones por situación y garantías recibidas

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

CARTERA COMERCIAL	2004	2003
En situación normal	1.219.422	1.036.119
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	659	1.007
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.218.763	1.035.112
Con seguimiento especial	1.040	1.610
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.037	1.610
Sin garantías ni contragarantías preferidas	3	
Con alto riesgo de insolvencia	1.212	1.640
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	428
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.212	1.212
Irrecuperable	3.396	12.579
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	153	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	3.243	12.579
Irrecuperable por disposición técnica	1.019	1.017
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	-	-
Sin garantías ni contragarantías preferidas	1.019	1.017
TOTAL CARTERA COMERCIAL	1.226.089	1.052.965

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

CARTERA DE CONSUMO Y VIVIENDA	2004	2003
Cumplimiento normal	1.489.566	1.605.024
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	1.376.632	1.518.452
Sin garantías ni contragarantías preferidas	112.934	86.572
Cumplimiento inadecuado	103.167	159.417
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	96.529	150.294
Sin garantías ni contragarantías preferidas	6.638	9.123
Cumplimiento deficiente	59.212	85.163
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	54.057	80.397
Sin garantías ni contragarantías preferidas	5.155	4.766
De difícil recuperación	85.851	98.750
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	71.757	88.280
Sin garantías ni contragarantías preferidas	14.094	10.470
Irrecuperable	173.678	221.734
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	56.825	109.975
Sin garantías ni contragarantías preferidas	116.853	111.759
Irrecuperable por disposición Técnica	38.872	24.637
Con garantías y contragarantías preferidas "B"	31.202	19.251
Sin garantías ni contragarantías preferidas	7.670	5.386
TOTAL CARTERA DE CONSUMO Y VIVIENDA	1.950.346	2.194.725
TOTAL GENERAL	3.176.435	3.247.690

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

concentración de las financiaciones

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

NÚMERO DE CLIENTES	2004		2003	
	SALDO DE DEUDA	% SOBRE CARTERA TOTAL	MONTO	% SOBRE CARTERA TOTAL
10 mayores clientes	1.102.779	34.72%	974.996	30.02%
50 siguientes mayores clientes	125.237	3.94%	89.608	2.76%
100 siguientes mayores clientes	19.398	0.61%	19.215	0.59%
Resto de clientes	1.929.021	60.73%	2.163.871	66.63%
TOTAL	3.176.435	100%	3.247.690	100%

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24



Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

estado de situación patrimonial

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

CONCEPTO	CARTERA VENCIDA		
			1 MES
Sector público no financiero	7.036		3.914
Sector financiero	-		64.913
Sector privado no financiero y residentes en el exterior	45.769		274.705
TOTAL	52.805		343.532

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24



PLAZOS QUE RESTAN PARA SU VENCIMIENTO

3 MESES	6 MESES	12 MESES	24 MESES	MÁS DE 24 MESES	TOTAL
8.709	14.776	15.374	32.035	761.930	843.774
19.420	-	-	-	-	84.333
71.704	41.578	79.117	157.231	1.578.224	2.248.328
99.833	56.354	94.491	189.266	2.340.154	3.176.435



Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

detalle de participaciones en otras sociedades

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

CONCEPTO		ACCIONES Y/O CUOTAS PARTES		
DENOMINACIÓN	CLASE	VALOR NOMINAL UNITARIO	VOTOS POR ACCIÓN	CANTIDAD
En Entidades Financieras. actividades complementarias y autorizadas				
Controladas - del país				
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	ordinarias	1	1	43.750.000
BHN Sociedad de Inversión S.A.	ordinarias	1	1	17.999.920
(*) V.R.Tasaciones y Certificaciones S.A.	ordinarias	1	1	200.000
Subtotal controladas - del país				
En Otras Sociedades				
Controladas - del país				
BHN Inmobiliaria S.A.	ordinarias	1	1	1.899.880
Subtotal controladas - del país				
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
ACH S.A.	ordinarias	1	1	2.500
(*) V.R. Particulares S.A.	ordinarias	1	1	15.000
Subtotal no controladas - del país				
TOTAL DE PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES				

(*) 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.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24



INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR						
IMPORTE AL 31/12/2004	IMPORTE AL 31/12//2003	ACTIVIDAD PRINCIPAL	DATOS DEL ÚLTIMO ESTADO CONTABLE			
			FECHA DE CIERRE DEL PERÍODO/ EJERCICIO	CAPITAL SOCIAL	PATRIMONIO NETO	RESULTADO DEL PERÍODO/ EJERCICIO
73.670	74.198	Bancaria	31/12/04	62.500	105.242	8.182
42.472	37.921	Inversión	30/9/04	18.000	42.475	3.167
-	-	Tasaciones y certificaciones	31/12/00	200	s/d	s/d
116.142	112.119					
3.198	2.764	Intermed. oper. Inmobiliarias	30/6/04	1.900	3.199	186
3.198	2.764					
-	-	Aseguradora	30/9/04	5.112	6.641	1.029
-	-	Aseguradora	30/9/04	5.112	7.435	1.090
-	-	Aseguradora	30/6/04	12	106	-
4	4	Merc. abierto de valores mob.	30/9/03	1.361	4.092	1.886
7	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	11					
119.351	114.894					



Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

movimiento de bienes de uso y bienes diversos

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

CONCEPTO	VALOR RESIDUAL AL INICIO DEL EJERCICIO	INCORPORACIONES	TRANSFERENCIAS
Bienes de uso			
Inmuebles	84.908		(2.120)
Mobiliario e Instalaciones	6.378	170	
Maquinas y equipos	1.566	228	
Equipos de computación	2.562	1.961	
Diversos	193	46	
TOTAL	95.607	2.405	(2.120)
Bienes diversos			
Obras en Curso	-	6.185	
Obras de Arte y Piezas de Colección	195		
Bienes dados en alquiler	5.808		
Bienes tomados en defensa del crédito	-	5.882	
Otros bienes diversos	25.191		2.120
TOTAL	31.194	12.067	2.120

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24



BAJAS	PÉRDIDAS POR DESVALORIZACIÓN	DEPRECIACIONES DEL EJERCICIO		VALOR RESIDUAL AL CIERRE DEL EJERCICIO 31/12/2004	VALOR RESIDUAL AL CIERRE DEL EJERCICIO 31/12/2003
		AÑOS DE VIDA ÚTIL ASIGNADOS	IMPORTE		
		50	1.805	80.983	84.908
		10	1.721	4.827	6.378
		5	696	1.098	1.566
		3	2.179	2.344	2.562
		5	82	157	193
-	-		6.483	89.409	95.607
			-	6.185	-
			-	195	195
23		50	137	5.648	5.808
3.171			42	2.669	-
17.846		50	365	9.100	25.191
21.040	-		544	23.797	31.194

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

detalle de bienes intangibles

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

CONCEPTO	VALOR RESIDUAL AL INICIO DEL EJERCICIO	INCORPORACIONES	TRANSFERENCIAS
Gastos de organización y desarrollo	1.969	5.156	-
TOTAL	1.969	5.156	-

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

BAJAS	PÉRDIDAS POR DESVALORIZACIÓN	AMORTIZACIONES DEL EJERCICIO		VALOR RESIDUAL AL CIERRE DEL EJERCICIO 31/12/2004	VALOR RESIDUAL AL CIERRE DEL EJERCICIO 31/12/2003
		AÑOS DE VIDA ÚTIL ASIGNADOS	IMPORTE		
-	-	3	862	6.263	1.969
-	-		862	6.263	1.969

Guillermo C. Martz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

concentración de los depósitos

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

NÚMERO DE CLIENTES	2004		2003	
	SALDO DE DEUDA	% SOBRE CARTERA TOTAL	SALDO DE DEUDA	% SOBRE CARTERA TOTAL
10 mayores clientes	71.864	30.40%	64.838	48.89%
50 siguientes mayores clientes	36.527	15.45%	7.575	5.71%
100 siguientes mayores clientes	14.930	6.32%	5.618	4.24%
Resto de clientes	113.071	47.83%	54.594	41.16%
TOTAL	236.392	100%	132.625	100%

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24



Banco Hipotecario | pag. 81

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

apertura por plazos de los depósitos, otras obligaciones por intermediación financiera y obligaciones negociables subordinadas

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

CONCEPTO	1 MES (*)
Depósitos	198.303
Depósito a Plazo Fijo	45.722
Cuenta de Inversión	34.725
Cajas de Ahorro	79.344
Cuentas Corrientes	21.494
Otros Depósitos	17.018
Otras obligaciones por intermediación financiera (OOIF)	239.647
Banco Central de la República Argentina	
Otros	2.910
Bancos y organismos internacionales	
Facilidades Corto Plazo en Dólares	-
Facilidades Garantizadas en dólares	-
Facilidades Largo Plazo - Tasa Flotante	-
Facilidades Largo Plazo - Tasa Fija	-
Obligaciones negociables no subordinadas	
EMTN Serie III	2.639
GMTN Serie I	46.123
GMTN Serie IV	2.144
GMTN Serie VI	2.834
GMTN Serie XVI	42.029
GMTN Serie XVII	3.967
GMTN Serie XXII	998
GMTN Serie XXIII	31.723
GMTN Serie XXIV	23.874
GMTN Serie XXV	29.096
Bono Garantizado en dólares	-
Bono Largo Plazo en dólares	-
Bono Largo Plazo en euros	-
Otros	
Otros	51.310
Total	437.950

(*) La exposición de los presentes importes se efectúan de acuerdo con cláusulas contractuales.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

PLAZOS QUE RESTAN PARA SU VENCIMIENTO

3 MESES (*)	6 MESES (*)	12 MESES (*)	24 MESES (*)	MÁS DE 24 MESES (*)	TOTAL
33.371	4.623	95	-	-	236.392
33.371	4.623	95	-	-	83.811
-	-	-	-	-	34.725
-	-	-	-	-	79.344
-	-	-	-	-	21.494
-	-	-	-	-	17.018
14.696	25.717	260.963	142.200	4.835.677	5.518.900
3.729	17.938	15.376	30.434	2.128.561	2.198.948
5.097	-	193.297	59.476	-	257.870
2.709	-	24.254	24.254	97.019	148.236
-	56	-	-	17.902	17.958
-	249	-	-	74.645	74.894
-	-	-	-	-	2.639
-	-	-	-	-	46.123
-	-	-	-	-	2.144
-	-	-	-	-	2.834
-	-	-	-	-	42.029
-	-	-	-	-	3.967
-	-	-	-	-	998
-	-	-	-	-	31.723
-	-	-	-	-	23.874
-	-	-	-	-	29.096
3.161	-	28.036	28.036	112.141	171.374
-	4.007	-	-	1.294.138	1.298.145
-	3.467	-	-	1.111.271	1.114.738
-	-	-	-	-	51.310
48.067	30.340	261.058	142.200	4.835.677	5.755.292

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

movimiento de provisiones

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

DETALLE	SALDOS AL COMIENZO DEL EJERCICIO	AUMENTOS EN MONEDA HOMOGÉNEA
REGULARIZADORAS DEL ACTIVO		
Préstamos		
Por riesgo de incobrabilidad y desvalorización (a)	419.608	1
Otros créditos por Intermediación Financiera		
Por riesgo de incobrabilidad y desvalorización (b)	30.129	17.129
Créditos diversos		
Por riesgo de incobrabilidad y desvalorización (c)	21.433	7.784
TOTAL	471.170	24.914
DEL PASIVO		
Otras contingencias (d)	287.279	95.783
Compromisos eventuales (e)	-	-
TOTAL	287.279	95.783

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24



DISMINUCIONES EN MONEDA HOMOGÉNEA		SALDOS AL FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2004	SALDOS AL FINAL DEL EJERCICIO 31/12/2003
DESAFECTACIONES	APLICACIONES		
	132.467	287.142	419.608
-	-	47.258	30.129
-	1.360	27.857	21.433
-	133.827	362.257	471.170
-	107.281	275.781	287.279
-	-	-	-
-	107.281	275.781	287.279



Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

composición del capital social

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

ACCIONES		
CLASE	CANTIDAD	VOTOS POR ACCIÓN
Ordinarias Escriturales	150.000.000	(1)
TOTAL		

(1) Ver Nota 9 a los Estados Contables.

(2) Ver Nota 39 a los Estados Contables

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24



CAPITAL SOCIAL

	EMITIDO	PENDIENTE DE EMISIÓN O DISTRIBUCIÓN	ASIGNADO	INTEGRADO	NO INTEGRADO
EN CIRCULACIÓN	EN CARTERA				
1.500.000 (2)	-	-	-	1.500.000	-
1.500.000	-	-	-	1.500.000	-

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

saldos en moneda extranjera

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

RUBROS	CASA MATRIZ Y SUCURSALES EN EL PAÍS	TOTAL DEL EJERCICIO AL 31/12/2004
ACTIVO		
Disponibilidades	253.594	253.594
Títulos públicos y privados	316.177	316.177
Préstamos	44.352	44.352
Otros créd. por interm. financiera	4.024.199	4.024.199
Créditos diversos	563.869	563.869
Partidas pend. de imputación	-	-
TOTAL	5.202.191	5.202.191
PASIVO		
Depósitos	16.862	16.862
Otras obligaciones por interm. financ.	4.245.510	4.245.510
Obligaciones diversas	675	675
TOTAL	4.263.047	4.263.047
CUENTAS DE ORDEN		
DEUDORAS (excepto cuentas deudoras por contra)	47.993	47.993
Contingentes	44.771	44.771
De control	3.222	3.222
ACREEDORAS (excepto cuentas acreedoras por contra)	560.873	560.873
Contingentes	560.873	560.873

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24



TOTAL DEL EJERCICIO (POR MONEDA)		TOTAL DEL EJERCICIO AL 31/12/2003	
U\$S	EUROS		
245.744	7.850	298.587	
316.177	-	953.853	
44.352	-	49.489	
2.907.668	1.116.531	2.677.052	
562.873	996	284.404	
-	-	324	
4.076.814	1.125.377	4.263.709	
16.862	-	445	
3.060.050	1.185.460	3.388.609	
674	1	627	
3.077.586	1.185.461	3.389.681	
47.445	548	53.841	
44.325	446	49.646	
3.120	102	4.195	
560.873	-	-	
560.873	-	-	

Banco Hipotecario | pag. 89

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

asistencia a vinculados

Correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31/12/04.
Comparativo con el ejercicio anterior. En miles de pesos.

SITUACIÓN	NORMAL	RIESGO POTENCIAL/ CUMPLIM. INADEC.	CON PROBLEMAS/ CUMPLIM. DEFICIENTEIN	
			NO VENCIDA	VENCIDA
CoNCEPTO				
1.Préstamos Hipotecarios y prendarios Con garantías y contragarantías preferidas "B"	127 127	- -	- -	- -
2.Participación en otras sociedades	119.340	-	-	-
TOTAL	119.467	-	-	-
Previsiones	1	-	-	-

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

CON ALTO RIESGO DE SOLVENCIA /DE DIF.RECUP.		IRRECUPERABLE	IRRECUP. POR DISP. TÉCNICA	TOTAL	
NO VENCIDA	VENCIDA			31/12/04	31/12/03
-	-	62	-	189	396
-	-	62	-	189	396
-	-	-	-	119.340	114.883
-	-	62	-	119.529	115.279
-	-	62	-	63	49

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

(Socio)

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Gabriel R. Martini
Contador público (UBA)
C.P.C.E. Ciudad Autónoma de Buenos Aires
TOMO 201 Folio 24

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

1. PLAN INTEGRAL DE REESTRUCTURACIÓN 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 del 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 dicha 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.

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 sólo 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

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.



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 peticionar su firma y homologación judicial.

La Oferta presentaba 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), formado parte del plan integral de reestructuración implementado por el Banco (ver Nota 45).

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 dólares 60.000 para la Oferta en efectivo y a emitir un máximo miles de dólares 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.

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.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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%

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%

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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%

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 los títulos existentes ofrecidos válidamente.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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

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 calcularon 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.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

Al 31 de diciembre de 2003, 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; iii) la disminución de intereses correspondientes al ejercicio 2002 en el rubro Utilidades Diversas por miles de pesos 88.016 y; iv) la constitución de una previsión de pasivo por miles de pesos 59.271 por la cláusula de Stock Appreciation Right ("StARS") comprendida en la emisión de ON y facilidades garantizadas a mediano plazo.

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, los correspondientes BODEN 2012 y Préstamos Garantizados del Gobierno Nacional. El Fideicomiso mantendrá los citados activos para beneficio de los tenedores de títulos de deuda garantizada 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.

Con posterioridad al 14 de enero de 2004, fecha de liquidación de la operación de canje, el Banco continuó efectuando canjes de obligaciones negociables a tenedores que se adhirieron a la oferta en forma tardía. Al 31 de diciembre de 2004 dichos canjes alcanzaron en valor nominal miles de dólares 6.408 y miles de Euros 8.348.

A la fecha de los presentes estados contables, el Banco ha honrado el vencimiento de la primera cuota de amortización de la Deuda Garantizada, el que se efectuó el 3 de agosto de 2004.

2. COYUNTURA ECONÓMICA Y SOCIAL ARGENTINA

Durante los años 2003 y 2004 se ha observado una evolución favorable de la situación económica de la República Argentina, interrumpiéndose así un ciclo de recesión económica que había comenzado en la segunda mitad de 1998, acentuada a fines de 2001 y en la primera mitad de 2002, destacándose un proceso de recuperación de algunos indicadores económicos, aún en niveles bajos, disminución de las tasas de interés y de estabilización del mercado de cambios. El sistema financiero recompuso gradualmente su liquidez, registrando un incremento en el nivel de depósitos, al tiempo que ciertas líneas de préstamos han comenzado a mostrar tasas de crecimiento.

A pesar del cambio de tendencia mencionado precedentemente, todavía subsiste un marco que tiene como indicadores altos niveles de desempleo y endeudamiento externo (tanto público como privado) y un nivel de riesgo país superior a los niveles promedio habituales de los países emergentes, continuando afectada la capacidad del Gobierno Nacional para cumplir con sus obligaciones.

Con fecha 12 de enero de 2005, el Gobierno Nacional ha efectuado el lanzamiento de la oferta de canje de la deuda financiera sujeta a reestructuración a fin de dar una solución definitiva al default declarado en el año 2002.

Es necesario destacar que será determinante la reestructuración, ya que el avance en este proceso permitirá reducir la incertidumbre y aclarar el horizonte fiscal de los próximos años.

El 6 de enero de 2002, el Gobierno Nacional sancionó la Ley 25.561 (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

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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 las principales medidas adoptadas por el Gobierno Nacional y que tuvieron efecto sobre la actividad bancaria y en particular sobre este Banco.

• 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.

El BCRA mediante comunicado de prensa N° 48142 informó las regulaciones vigentes en materia cambiaria al 30 de diciembre de 2004.

• 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 12.000 u otra moneda extranjera y transformados a pesos y (iii) los préstamos personales con garantía prendaria originariamente convenidos hasta la suma de dólares estadounidenses 30.000 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).

Como se menciona en Nota 17, sobre ciertos Fideicomisos en los cuales la entidad posee títulos de deuda y certificados de participación que han sido 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, existen reclamos de inversores extranjero con respecto al mencionado proceso de pesificación efectuado y consecuentemente la definición de sus impactos económicos. Adicionalmente, la aplicación del coeficiente de estabilización de referencia (CER) produce un rendimiento asimétrico entre ciertos activos y pasivos de los Fideicomisos.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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

• 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. A esos depósitos se les aplicará el CER y una tasa de interés mínima.

Posteriormente, mediante los Decretos 905/02, 1836/02 y 2167/02 se otorgó la posibilidad a los titulares de depósitos, de optar por canjear los mismos por un menú de títulos públicos en pesos y moneda extranjera otorgando el BCRA asistencias a las entidades financieras para afrontar el citado canje.

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.

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.
- Acuerdo Preventivo Extrajudicial (APE): El deudor que se encontrare 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 17 de enero de 2005 fue sancionada la Ley 13302 de la Provincia de Buenos Aires, la cual establece que quedan suspendidas en el ámbito de la provincia por 180 días hábiles, las ejecuciones hipotecarias de inmuebles que tengan por objeto la vivienda única y familiar, siempre y cuando el monto de su valuación fiscal actual no supere la suma de noventa mil (90.000) pesos.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17 R.A.P.U.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

Asimismo, la citada ley provincial establece que el plazo citado en el párrafo anterior se extenderá a un (1) año en aquellas ejecuciones que tengan por objeto a la vivienda única, sea cual fuera el origen de la obligación, para aquellos deudores que se encontraran en situación de desocupados a la fecha de la sanción de la presente ley.

• SISTEMA DE REFINANCIACIÓN HIPOTECARIA [NOTA 8]

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.

Con fecha 26 de octubre de 2004 la Corte Suprema de Justicia de la Nación emitió un fallo en un juicio por un reclamo por la devolución de un depósito en la moneda de origen, convalidando por el voto de cinco de sus miembros la pesificación de los depósitos a la relación \$1,40 por dólar estadounidense más el ajuste del CER.

• 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 ("URSF"), 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.

• GABINETE DE COORDINACIÓN DE REGULACIÓN Y SUPERVISIÓN FINANCIERA

Mediante Decreto 476 del 20 de abril de 2004, el Poder Ejecutivo dispuso la creación del Gabinete de Coordinación de Regulación y Supervisión Financiera, el que tendrá como objetivos velar por la estabilidad financiera sistémica, eficientizar la intermediación financiera y proteger a los consumidores de los servicios financieros.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Los impactos generados por estas circunstancias sobre la situación patrimonial y financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2004 se reconocieron de acuerdo con las normas establecidas por el BCRA y con las mejores estimaciones realizadas por la Gerencia de la Entidad. A la fecha de emisión de los presentes estados contables, no es posible prever la evolución futura de la situación económica nacional ni sus consecuencias sobre la posición económica y financiera del Banco. En consecuencia, los presentes estados contables deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

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.

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.

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.

Con fecha 19 de febrero de 2004, el Banco recibió del BCRA nota (Sírvese citar: 316/21/04) mediante la cual detallan observaciones a efectuar al cálculo de la compensación presentado por la Entidad.

El 3 de marzo de 2004, el Banco Hipotecario SA aprobó mediante Resolución de Directorio, la rectificación de la información exigida por el BCRA, la que fue comunicada al Ente Rector el 4 de marzo de 2004 y presentándose el respectivo cálculo el día 22 de marzo.

El 23 de julio de 2004, se presentó al BCRA la información adecuada a lo dispuesto por la Comunicación "A" 4122, la cual incluía recomendaciones efectuadas por el Ministerio de Economía de la Nación.

Con fecha 17 de agosto de 2004, por nota (Sírvese citar: 316/95/04), el BCRA comunicó discrepancias con la presentación citada en el párrafo anterior. Las mismas están relacionadas con el cálculo de compensaciones sobre Certificados de Participación en Fideicomisos Financieros y sobre Compras a término por otras operaciones de pase.

El 21 de septiembre de 2004, el Banco interpuso un recurso de reconsideración y jerárquico en subsidio contra la decisión administrativa comunicada por el BCRA, el cual no ha sido resuelto a la fecha. Asimismo efectuó ajustes no significativos a la información presentada con fecha 23 de julio de 2004.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

No obstante el recurso presentado, el Banco dispuso efectuar un cargo por provisiones pasivas de miles de pesos 30.000, por un principio de prudencia, que cubriría aproximadamente el 50% de la discrepancia en cuestión.

En consecuencia, como conclusión del proceso descrito precedentemente, 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\$ 380.989,9.

- 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\$ 812.531,1.

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.

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, iii) en Créditos Diversos - Depósitos en Garantía - bonos entregados en garantía de Obligaciones Negociables y facilidades a Bancos garantizadas, y iv) en Otras Obligaciones por Intermediación Financiera - Banco Central de la República Argentina - Otros, la obligación a asumir en contrapartida del Bono Cobertura.

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.

3.2. INDEXACIÓN ASIMÉTRICA

Mediante Ley 25796, reglamentada por Decreto 117/04 se estableció un mecanismo de compensación a las entidades financieras de los efectos generados por la aplicación, sobre algunos de sus activos, del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), y sobre algunos de sus pasivos, del 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 recobrabilidad 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 descrito será asimismo de aplicación respecto

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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.

Teniendo en cuenta las normativas enunciadas precedentemente, el Banco tomó la decisión de registrar al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2003, miles de pesos 49.642 por su cartera propia y miles de pesos 32.003 de préstamos cedidos a fideicomisos en el rubro "Otros Créditos por Intermediación Financiera". Siguiendo un criterio conservador, los importes detallados fueron estimados contemplando la evolución de la compensación por el ejercicio 2004, aplicando al efecto el CER y CVS esperado para dicho período.

El BCRA, mediante Comunicación "A" 4114, resolvió que las entidades financieras debían manifestar su adhesión hasta el 30 de abril al régimen de compensación instaurado, incorporando ciertos aspectos de incertidumbre en cuanto a la metodología del cálculo de la compensación en cuestión, específicamente en cuanto al cálculo de la vida promedio ponderada (punto 1.a.d.) y el alcance de la hipótesis prevista en el primer párrafo del artículo 4° del Anexo II del Decreto 117/04.

Con fecha 22 de abril de 2004 las distintas asociaciones que agrupan a las entidades financieras, compartiendo la incertidumbre que generan las reglamentaciones emitidas, remitieron sendas notas al Ministerio de Economía y al BCRA requiriendo que se clarifique el procedimiento que utilizará el Gobierno para el cálculo de la compensación que nos ocupa, a cuyo fin solicitaron entre otros aspectos, la necesidad de disponer explícitamente la metodología de cálculo y la forma en que se determina la fecha de cese de la compensación, según lo establece el artículo 4° del Anexo II del Decreto 114/04, elementos necesarios para evaluar la conveniencia o no de la adhesión al régimen.

Con fecha 29 de abril de 2004, el BCRA emitió la Comunicación "A" 4131, mediante la cual dispuso prorrogar por 15 días corridos contados a partir del momento en que el Ministerio de Economía y Producción se expida acerca de las consultas que le fueran efectuadas por las asociaciones que nuclean a las distintas entidades financieras, por nota del 22 de abril de 2004, la fecha de adhesión al régimen dispuesta por Comunicación "A" 4114.

El 3 de mayo de 2004 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución N° 302/04 del Ministerio de Economía y Producción, mediante la cual se aprobó la metodología de cálculo a ser utilizada por la Secretaría de Finanzas para la determinación de la cantidad de "Bonos del Gobierno Nacional en pesos a tasa variable 2013" a entregar a las entidades financieras que adhieran al Régimen de compensación creado por la Ley 25796.

Mediante nota N° 194 de fecha 18 de mayo de 2004, el Banco ha informado su no adhesión a este régimen, manifestando ante el BCRA, su voluntad de ser compensado por los efectos patrimoniales negativos que se deriven de la aplicación del CVS a ciertos activos pesificados y la asimétrica aplicación del CER a ciertos pasivos, haciendo expresa reserva de sus derechos de pleno resarcimiento.

El Banco ha encarado en el presente ejercicio, a partir de la reestructuración de su deuda financiera, una política de minimizar incertidumbres y riesgos provenientes de su exposición al Sector Público producidos a partir del contexto económico adverso iniciado a fines del año 2001, debido a la falta de certeza y precisión en las reglamentaciones de políticas de compensación a entidades financieras emanadas del Gobierno Nacional, y sus posibles implicancias patrimoniales para la Entidad. A tal efecto, el Banco ha desafectado los derechos emanados de la Ley 25796, registrados con imputación a Ajuste de Resultados de Ejercicio Anteriores por miles de pesos 51.645 y aplicación de provisiones previamente constituidas por miles de pesos 30.000 (ver nota 41). No obstante la situación descripta, se ha registrado como contingencia positiva en cuentas de orden los efectos de la compensación por indexación asimétrica, reservando los derechos que le asisten a ser resarcido por los perjuicios ocasionados por

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

las normas de orden general en virtud de las cuales se ha aplicado sobre algunos activos, el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), y sobre algunos pasivos, el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) y por cualquier otro tipo de compensación patrimonial que pudiera surgir.

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.

El Banco solicitó oportunamente por tal concepto miles de pesos 5.189, los que fueron depositados por el BCRA el 24 de marzo de 2004, más los correspondientes intereses devengados.

4. PLAN DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN

Mediante resolución N° 213/02, el Directorio del Banco Central de la República Argentina requirió al Banco Hipotecario SA 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 cuál 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 refinanciaciones 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 cuál 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.

Con fecha 27 de octubre de 2004 mediante Resolución N° 269 del Superintendente de Entidades Financieras y Cambiarias, se dio por cumplido el Plan de Regularización y Saneamiento presentado por el Banco en virtud de lo dispuesto por Resoluciones N° 213/02 y 227/03 del Directorio del BCRA.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

Dicha resolución fue tomada teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Finalización exitosa de la reestructuración de la deuda externa y comienzo de la amortización de los servicios de la nueva deuda.
- Conformidad de la URSF respecto al cronograma de cancelación de las asistencias otorgadas por el BCRA y el comienzo de las amortizaciones correspondientes.
- Encarado un programa de transformación y reorganización que comprende el desarrollo de procesos y sistemas para la implementación de negocios orientados a la banca universal.
- Implementado diversas acciones tendientes a su reconversión, tales como: i) puesta en marcha de un nuevo sistema, ii) lanzamiento al mercado de las líneas de préstamos corporativos, personales y de tarjeta de crédito, iii) captación de operaciones pasivas minoristas, iv) colocación de la primera serie de Cédulas Hipotecarias Argentinas.
- Presentación durante el año 2004 de amplios excesos en relación al cumplimiento de la normativa vigente sobre Capitales Mínimos.
- El resultado del primer semestre del año 2004 mostró una utilidad de 161,6 millones de pesos (9,6% del PN al inicio del ejercicio) como consecuencia de una mejora en el margen de intermediación financiera, revirtiendo los márgenes negativos de los años 2002 y 2003.
- El balance de saldos correspondiente a septiembre de 2004 presentado en cumplimiento del régimen informativo arrojó una ganancia de 223,4 millones de pesos (13,3% del PN inicial).
- Al 22 de octubre de 2004 se muestran elevados niveles de liquidez operativa, siendo los recursos líquidos equivalente al triple de la totalidad de los depósitos y representan un 16% de los principales pasivos.
- Durante el ejercicio 2004 no se registraron deficiencias en la relación técnica de efectivo mínimo, tanto en la posición en pesos como en moneda extranjera, mostrando elevados niveles de excesos.

5. TRATAMIENTO ASISTENCIAS OTORGADAS POR EL BCRA

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.

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 mes 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.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

Mediante Comunicación "A" 4268, el BCRA dispuso que las entidades financieras que mantengan deudas por asistencias recibidas en el marco del artículo 17 de la Carta Orgánica y se encuentren financiadas de acuerdo con lo previsto en los Decretos 739/03 y 1262/03, podrán efectuar anticipos destinados a su cancelación hasta el total de esa asistencia crediticia.

Mediante Resolución N° 308 del 4 de noviembre de 2004, el Directorio del BCRA dispuso que Banco Hipotecario SA precancele previamente a toda operación de compra o cancelación de deuda externa, asistencia otorgada por el Ente Rector.

En tal sentido, con fecha 11 de noviembre y 1 de diciembre de 2004, se procedió a precancelar asistencia financiera otorgada por el BCRA por miles de pesos 10.000 y 30.000, respectivamente, con el objeto de precancelar deuda externa reestructurada.

Con fecha 20 de enero de 2005, el Banco se presentó a la licitación dispuesta por el BCRA de acuerdo con los lineamientos de las Comunicaciones "A" 4268 y 4282, siendo aceptada la suma de miles de pesos 63.759 como cancelación de la deuda refinanciada oportunamente.

Adicionalmente a lo citado en el párrafo anterior, a la fecha de cierre de los presentes estados contables, el Banco ha honrado los vencimientos de capital e intereses, de acuerdo con el cronograma mencionado (Nota 7).

6. EXPOSICIÓN AL SECTOR PÚBLICO NO FINANCIERO

El Banco mantiene registrado en sus estados contables activos con el Sector Público no Financiero que alcanzan miles de pesos 4.669.916, de los cuales 99,20% se encuentran en situación performing no estando sujetos a la reestructuración de la deuda encarada por el Gobierno Nacional.

El detalle de los mismos es el siguiente:

- a) Títulos Públicos por miles de pesos 575.195 correspondientes a nuevos instrumentos emitidos por el Gobierno Nacional que no se encuentran sujetos al proceso de reestructuración (BODEN 2012 miles de pesos 262.876, BODEN 2007 miles de pesos 31.007, BODEN 2008 miles de pesos 38.152, BOCON PRE 8 miles de pesos 27.658, BOGAR miles de pesos 199.502, BOCON PRO 12 miles de pesos 16.000).
- b) Títulos Públicos por miles de pesos 37.486 alcanzados por el canje de deuda soberana que ha iniciado el Gobierno Nacional, de los cuales corresponden a Letras Externas miles de pesos 34.452. El Banco ha manifestado su intención de intervenir en el citado canje de deuda solicitando Bonos de Descuento en pesos ajustables por CER por las letras externas y Bonos Par en pesos ajustables por CER para el resto de las tenencias.
- c) Préstamos Garantizados del Gobierno Nacional por miles de pesos 716.218, 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. Los mismos se encuentran contabilizados en el rubro Préstamos.
- d) Préstamos al sector público no financiero provincial y municipal por miles de pesos 127.556.
- e) Derechos a recibir BODEN 2012 (cobertura y compensación) de acuerdo con los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02 por miles de pesos 2.643.754.
- f) Créditos Diversos por miles de pesos 569.707, correspondientes a los activos transferidos al fideicomiso que garantiza los bonos y facilidades garantizadas provenientes del canje de deuda, de los cuales corresponden a Préstamos Garantizados del Gobierno Nacional por miles de pesos 8.834 y BODEN 2012 por miles de pesos 484.710 y BODEN 2012 depositados en garantía de las operaciones de swap de moneda por miles de pesos 76.163.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

Por otra parte, los pasivos hacia el BCRA registrados al 31 de diciembre de 2004, alcanzan a miles de pesos 2.198.948, 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 357.917 y adelantos para suscribir BODEN 2012 de acuerdo con los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02 por miles de pesos 1.841.031.

La exposición neta con el Sector Público, sin considerar activos líquidos en cuentas habilitadas en BCRA, asciende a miles de pesos 2.472 al 31 de diciembre de 2004, en tanto que la posición neta consolidada alcanza a miles de pesos 2.525 a la misma fecha.

Tal como se menciona en la Nota 5, 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 amortización 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 esta 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 afectados 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 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.

La citada intención fue puesta de manifiesto mediante notas del 26 de agosto y 28 de diciembre de 2004, en las que se le informaba al BCRA que el Banco había reservado Bonos Garantizados por un valor nominal de 126.675.947 y Préstamos Garantizados de libre disponibilidad por un valor nominal de 109.391.930 para integrar la garantía del adelanto del BCRA destinado a financiar la suscripción de los bonos cobertura que le corresponden (art. 29, inc. f) y g) 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" 3911, complementarias y modificatorias, 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 10.4. y 10.5.) 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 no Financiero, debe ser contemplada a la luz de los pasivos contraídos con el BCRA

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

7. 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 oportunamente cumplidos a entera satisfacción, entre los que se destacan:

- Recuperación de la estabilidad financiera y fortalecimiento de la posición de liquidez.

- 1) Cierre de la Oferta de Canje de Deuda Bancaria y por Obligaciones Negociables.

- 2) Reprogramación asistencias del BCRA: el 5 de febrero de 2004 la Unidad de Reestructuración del Sistema Financiero autorizó al BCRA a extender el vencimiento de la deuda de Banco Hipotecario al plazo requerido de 89 meses.

- 3) Obtención de compensaciones del Gobierno Nacional (Nota 3.1.).

- Maximización del valor actual de la cartera de créditos.

- 1) Concentración de esfuerzos en la administración del portfolio actual de créditos.

- 2) Mejora de los ratios de cobranza.

- 3) Reestructuración de créditos en mora pesada.

- Eficiencia y competitividad operativa.

- 1) Continua optimización de recursos y reducción de costos reasignando personal a tareas de cobranza y recupero de cartera.

- 2) Mantenimiento de la escala.

- Recomposición de la operatoria de intermediación financiera y de prestación de servicios.

- Fortalecimiento de la solvencia patrimonial

- Minimización de riesgos de descalce de tasas, plazos y moneda.

Con fecha 10 de marzo de 2004, el BCRA emitió la Comunicación "A" 4111, mediante la cual se rediseñó el plan de negocios y proyecciones a presentar por las entidades financieras, llevando el plazo de las mismas a 24 meses a partir del 31 de diciembre de 2003.

El Plan de Negocios para el período 2004 – 2006, presentado ante el BCRA el 19 de abril de 2004, se concentra en el desarrollo de negocios orientados a una banca universal construida sobre la actual franquicia del negocio hipotecario, según el siguiente esquema de objetivos y metas:

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

1) Desarrollo de nuevos productos y servicios.

a) Ofrecer servicios de Banca Comercial.

- Préstamos al consumo.
- Préstamos corporativos.
- Financiamiento estructurado.
- Comercio Exterior.
- Banca transaccional minorista.

b) Apalancamiento sobre la solvencia del Banco.

- Depósitos minoristas.
- Adquisición de operaciones, tecnología y redes.

c) Posicionamiento para capturar market share.

d) Incrementar ingresos de negocios relacionados con el crédito hipotecario.

- Nuevos seguros vinculados a la vivienda.
- Actividades de servicing de cartera de terceros.
- Financiamiento estructurado para proyectos de construcción.
- Nuevas estructuras de créditos hipotecarios.

2) Utilizar una franquicia financiera propia auto suficiente.

a) Continuar esfuerzos para mejorar ratios de cobranza.

b) Continuar con la política de reducción de costos y mejoras en eficiencias.

Con fecha 26 de abril de 2004, se presentó ante la Unidad de Reestructuración del Sistema Financiero, la reformulación y rectificación del Plan de Transformación y reorganización (Decreto 1262/03). Dicha información fue presentada en concordancia con la presentación realizada el 19 de abril de 2004 ante el BCRA, en el marco de la Comunicación "A" 4111.

8. SISTEMA DE REFINANCIACIÓN HIPOTECARIA - LEY 25798.

El 22 de junio de 2004 el Banco manifestó su adhesión al Sistema de Refinanciación Hipotecaria y certificó que la cantidad de mutuos elegibles incluidos en el Sistema ascendía a 13.225 por un importe total de miles de pesos 218.335, comprendiendo miles de pesos 193.619 el monto a refinanciar a febrero de 2004 de acuerdo con los términos de la Ley 25798 - Capítulo I. Simultáneamente First Trust of New York National Association, fiduciario del Fideicomiso BHN Master Mortgage Trust, manifestó su adhesión al Sistema certificando 228 mutuos elegibles incluidos por un importe total de miles de pesos 6.297, comprendiendo miles de pesos 6.239 el monto a refinanciar a febrero de 2004 de acuerdo con los términos de la Ley 25798. Dichos créditos fueron titulizados, y el beneficiario total del producido de los mismos es Banco Hipotecario SA.

Una vez perfeccionado el sistema previsto en la Ley, el Banco tendrá derecho a percibir bonos emitidos por el fiduciario por: i) 60% de los montos impagos títulos con vencimiento el 1 de noviembre de 2006 y ii) 40% restante títulos con vencimiento el 1 de noviembre de 2014.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

A efectos de los presentes estados contables el Banco no ha registrado contablemente los derechos adquiridos provenientes de la implementación del presente sistema.

9. BANCO HIPOTECARIO SOCIEDAD ANÓNIMA

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.

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 ciertos tenedores de las mismas adquirieron 17.909.500 de acciones clase D.

El siguiente cuadro muestra la composición del capital social, con indicación de las clases de acciones y su valor nominal.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

Clase	Acciones	Valor Nominal	Capital Social
A	65.853.444	10	658.534.440
B	7.500.000	10	75.000.000
C	7.500.000	10	75.000.000
D	69.146.556	10	691.465.560
	150.000.000		1.500.000.000

10. 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 1° 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 N° 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 "Instrumentos 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:

10.1. 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

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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 2004 y 2003.

10.2. 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 de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2004 y 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.

10.3. 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.

10.4. 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" "Inversiones en títulos privados con cotización" e "Instrumentos emitidos por el BCRA" se han valuado de acuerdo al valor de cotización al último día de operaciones del ejercicio.

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, complementarias y modificatorias. Al fin de cada período 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 2012 recibidos en dación en pago de titulares de préstamos hipotecarios, de acuerdo con lo establecido por Decreto 905/02, han sido valuados al 31 de diciembre de 2003 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 por dólar estadounidense, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 25561, el Decreto 214 y sus normas complementarias y modificatorias.

Los títulos públicos nacionales originalmente emitidos en moneda extranjera no alcanzados por la pesificación, se encuentran registrados a su valor contable al 31 de diciembre de 2003, de acuerdo con las disposiciones de la Comunicación "A" 3911, complementarias y modificatorias.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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" al 31 de diciembre de 2004, 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 su valor contable promedio (para aquellos títulos que serán afectados a garantía para la suscripción de bonos cobertura) o valor presente o técnico el menor (para los restantes títulos), ambos criterios de acuerdo con los lineamientos expresados en la Comunicación "A" 3911, complementarias y modificatorias.

Al 31 de diciembre de 2003 los Certificados CCF se encontraban valuados a su valor técnico de acuerdo con normas vigentes a esa fecha.

10.5. 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 Decreto 1387/01 se han valuado de acuerdo con los lineamientos de la Comunicación "A" 3911, complementarias y modificatorias, de la siguiente manera:

- i) los que se encuentran afectados al matching 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 ha sido comparado 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 de esta comparación se reflejan en una cuenta regularizadora del activo,
- ii) los préstamos que serán afectados en garantía de adelantos otorgados por el BCRA para la suscripción de los bonos cobertura previstos en el Decreto 905/02 a su valor contable promedio establecido por la Comunicación "A" 3756.

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 44).

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.

10.6. otros créditos por intermediación financiera

Los créditos hipotecarios individuales cedidos en fideicomiso pendientes de titulización registrados en el presente rubro se han valuado y pesificado siguiendo el criterio expuesto en el punto 10.3. y 10.5.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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).

El Banco ha efectuado una operación de recompra de sus obligaciones negociables propias mediante un acuerdo de financiación con DePfa Investment Bank Ltd (Nota 21.2.). Bajo dicho acuerdo se han registrado en el activo los derechos a recibir obligaciones negociables propias a su valor de mercado y en el pasivo la financiación recibida del exterior.

Por otra parte, el Banco ha efectuado una operación de "Total Return Swap" que comprende la adquisición a término de acciones propias. Los derechos sobre dicha adquisición, han sido valuados al precio de mercado del subyacente al cierre del presente ejercicio (ver nota 21.1).

Los derechos emergentes de operaciones de Swap de moneda efectuadas como cobertura a las obligaciones reestructuradas emitidas en Euros, han sido valuados al valor de cotización de la citada moneda de acuerdo al criterio expuesto en el punto 10.1.

Los certificados de participación en fideicomisos financieros se encuentran valuados a su valor patrimonial proporcional.

Los títulos de deuda en fideicomisos financieros se encuentran valuados a su valor nominal, actualizados por CER en los casos que corresponda, más intereses devengados hasta el cierre del ejercicio.

10.7. 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 32). Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, 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 119.340 y miles de pesos 114.883, respectivamente.

Las citadas participaciones surgen de los estados contables correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2004 y 2003 de BACS Banco de Crédito y Securitización Sociedad Anónima; a los períodos económicos finalizados el 30 de septiembre de 2004 y 2003 de BHN Sociedad de Inversión Sociedad Anónima; en tanto que los estados contables de BHN Inmobiliaria corresponden a los períodos económicos finalizados el 30 de junio de 2004 y 2003.

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

10.8 créditos diversos

Los BODEN 2012 y Préstamos Garantizados del Gobierno Nacional depositados en garantía, se valúan siguiendo los criterios expuestos en el segundo párrafo del punto 10.4. y tercer párrafo del punto 10.5., respectivamente.

10.9. 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

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

antes del 31 de diciembre de 1994 se encuentra reexpresado 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.

10.10. 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 10.098 y miles de pesos 9.358 al 31 de diciembre de 2004 y 2003, respectivamente, expuesta en el rubro "Previsiones" del Pasivo.

10.11. 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.

10.12. 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 en el caso de los plazos fijos con cláusula CER en "Cuentas de Inversión" 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.

10.13. OTRAS OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

Las operaciones vigentes al 31 de diciembre de 2003, 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.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

Las obligaciones en dólares estadounidenses emergentes de operaciones de Swap de moneda efectuadas como cobertura a las obligaciones reestructuradas emitidas en Euros, han sido valuadas de acuerdo al criterio expuesto en el punto 10.1.

10.14. valuación de opciones

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

10.15. provisiones pasivas

El Banco realiza estimaciones sobre contingencias registrándolas en el rubro de Provisiones del Pasivo. Las mismas comprenden diferentes conceptos tales como riesgo de seguro, provisiones por juicios, riesgos no previstos, etc.

10.16. 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.

10.17. 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.

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.

10.18. 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.

10.19. 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 2004 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, 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:

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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.

c. Ajuste de Resultados de Ejercicios Anteriores (ver Nota 41).

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 subsecuentes. 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, incluye ciertas reclasificaciones y ajustes que contemplan aspectos específicos de exposición a los efectos de presentarla sobre bases uniformes con las del presente ejercicio.

11. 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 10, se detallan a continuación:

11.1. criterios de valuación

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

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, el Banco mantiene contabilizado en los rubros "Títulos Públicos – Tenencias en cuentas de inversión", "Otros Créditos por Intermediación Financiera – Otros no comprendidos en las normas de clasificación de deudores" y "Créditos Diversos – Otros" los títulos públicos recibidos y a recibir, respectivamente, originados en la compensación establecida por los artículos 28 y 29 del Decreto 905/02.

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

De acuerdo con normas contables profesionales, la valuación debería realizarse de acuerdo con los valores de cotización netos de los gastos estimados de venta, imputando las diferencias de cotización a los resultados de cada ejercicio, excepto que exista capacidad e intención de mantener los mismos hasta su vencimiento.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

b) Provisiones 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.

c) 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 (Nota 36).

d) Préstamos garantizados, títulos públicos y otros similares

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2001, y como consecuencia de lo dispuesto por el Decreto Nro. 1387/01, con fecha 6 de noviembre de 2001, la Entidad canjeó al Gobierno Nacional títulos públicos nacionales (clasificados y valuados como "Cuentas de Inversión", según los criterios establecidos por el BCRA), por Préstamos Garantizados Nacionales los cuales al 31 de diciembre de 2003 y 2004 se encuentran registrados en el rubro "Préstamos al Sector Público". Asimismo, y de acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 1579/02, la Entidad canjeó al Fondo Fiduciario de Desarrollo Provincial financiaciones a los gobiernos provinciales por Bonos Garantizados Provinciales (BOGAR) los cuales al 31 de diciembre de 2004 y 2003 se exponen en el rubro Títulos Públicos y Privados.

A esas fechas, la Entidad valuó ambos activos a su valor presente o su valor técnico, de ambos el menor, de acuerdo con lo dispuesto por la Comunicación "A" 3911 complementarias y modificatorias del BCRA, excepto aquellos afectados en garantía de los adelantos otorgados por el ente rector para la suscripción de los bonos previstos en el Decreto 905/02. Considerando lo dispuesto por la Resolución CD Nro. 290/01 del CPCECABA, al 31 de diciembre de 2004 y 2003 la valuación de éstos activos debería haberse realizado considerando los respectivos valores de cotización al 6 de noviembre de 2001 de los títulos canjeados, los que a partir de dicha fecha se consideran como costo de transacción, de corresponder, más los correspondientes intereses devengados hasta el cierre de cada periodo a la tasa interna de retorno.

El Banco ha registrado como Ajuste de Resultados de Ejercicios Anteriores la diferencia positiva de reconocer activos del Sector Público a su valor cancelatorio de asistencias para la adquisición de bonos Cobertura (Decreto PEN 905/02) de acuerdo con los lineamientos de la comunicación "A" 4095 (ver nota 41). Dicho concepto debe contemplarse como resultado del ejercicio bajo Normas Contables Profesionales en razón de haberse verificado el hecho en el mismo.

e) Compensación CER – CVS

El Banco ha desafectado el importe correspondiente a la compensación por indexación asimétrica afectando los resultados de ejercicios anteriores, en base al criterio establecido en la Comunicación "A" 4202 del BCRA. De acuerdo con las normas contables profesionales debería afectarse el resultado del ejercicio (ver nota 41).

f) 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. Adicionalmente deberá considerarse igual criterio de valuación de acuerdo con normas contables profesionales para todas las subsidiarias. (nota 10.7.).

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

g) Reexpresión a moneda constante

Los estados contables al 31 de diciembre de 2003 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.

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 31 de diciembre 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.

11.2. 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.

12. CLASIFICACIÓN Y PREVISIONAMIENTO DE DEUDORES

Las provisiones por riesgo de incobrabilidad constituidas al 31 de diciembre de 2004 y 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 13), 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.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. 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 2004 y 2003 se encuentran registrados en cuentas de orden miles de pesos 921.208 y miles de pesos 788.484 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.

13. 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.

Atendiendo los problemas de la cartera de préstamos individuales Pre-91, relacionados con prestatarios en situación de emergencia social, el Directorio resolvió con fecha 16 de mayo de 2000 destinar miles de pesos 35.392 para ser aportados en carácter extraordinario al fondo que la Entidad está obligada a constituir de conformidad con lo dispuesto en los artículos 13 de la Ley 24143 y 17, inc. c) de la Ley 24855, para subsidiar total o parcialmente a los deudores que atraviesen situaciones graves de emergencia económica y social. El Banco ha registrado contablemente este aporte como un incremento de la Previsión por Riesgo de Incobrabilidad del rubro Préstamos con contrapartida en resultados – en la línea "Cargo por Incobrabilidad".

El saldo del fondo al 31 de diciembre de 2004 y 2003 alcanza a miles de pesos 12.138 y miles de pesos 13.539, 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.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

14. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Al 31 de diciembre de 2004, la entidad mantiene registrada asistencia financiera recibida del Banco Central de la República Argentina por miles de pesos 357.917. 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 conformidad con los compromisos asumidos en la Oferta de Canje de la deuda externa del Banco (Nota 1), se constituyó un fideicomiso bajo la ley Argentina mediante un Contrato de Fideicomiso celebrado entre el Banco y ABN AMRO Bank NV, sucursal Argentina. Al 31 de diciembre de 2004 se encuentran transferidos al fideicomiso miles de pesos 484.710 en BODEN 2012 y su correspondiente renta y miles de pesos 8.834 en Préstamos Garantizados del Gobierno Nacional. Estas garantías se encuentran registradas en el rubro "Créditos Diversos" (Nota 18).

Al 31 de diciembre de 2004, el Banco mantiene depositados miles de pesos 76.163 en BODEN 2012 como garantía por las operaciones de swap de moneda (Notas 21.3. y 21.4.). Estos depósitos en garantías se encuentran registrados en el rubro "Créditos Diversos" (Nota 18).

Al 31 de diciembre de 2004 el Banco ha constituido garantías específicas sobre el contrato de venta futura con Depfa Investment Bank Ltd por miles de pesos 996 (Nota 21.2.). Estos depósitos en garantías se encuentran registrados en el rubro "Créditos Diversos" (Nota 18).

Al 31 de diciembre de 2003 se mantenía un depósito en garantía en el ABN AMRO BANK, sucursal Curaçao, actuando dicha entidad como Agente Escrow, con el objeto de garantizar el pago del precio de la Oferta de Canje de la deuda externa del Banco. El citado depósito en garantía alcanzaba miles de pesos 284.088 (Nota 18).

Se encuentra registrado al 31 de diciembre de 2004 y 2003 en el rubro "Créditos Diversos" acciones en garantía por opciones de compra lanzadas por miles de pesos 17.372 y miles de pesos 10.075, respectivamente.

15. 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

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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 10.10. 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.

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 2004 y 2003, fueron los siguientes:

	31/12/04	31/12/03
	Miles de pesos	Miles de pesos
Primas seguro de incendio	12.697	15.501
Primas seguro de vida	26.762	29.111
Primas seguro de desempleo	1.652	1.902
Primas seguros adicionales	2.327	1.757
TOTAL PRIMAS (NOTA 26)	43.438	48.271

	31/12/04	31/12/03
	Miles de pesos	Miles de pesos
Siniestros incendio	295	425
Siniestros vida	7.083	7.688
Siniestros desempleo	219	283
Siniestros seguros adicionales	262	207
TOTAL SINIESTROS (NOTA 27)	7.859	8.603

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.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

16. OTROS CRÉDITOS POR INTERMEDIACIÓN 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:

	31/12/04	31/12/03
	Miles de pesos	Miles de pesos
Préstamos hipotecarios cedidos en fideicomiso (Nota 17)	255.622	308.187
Contrato de cobertura financiera	73.944	-
Bonos compensatorios – Ley 25796 (Nota 3.2)	-	81.645
Otros	8.186	19.064
TOTAL	337.752	408.896

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:

	31/12/04	31/12/03
	Miles de pesos	Miles de pesos
Compensación a recibir del Gobierno Nacional (US\$)	2.643.754	2.590.988
Certificados de participación en Fideicomisos (Nota 17)	90.076	53.160
Obligaciones Negociables propias en cartera (*)	239.724	86.061
Títulos subordinados Clase B garantizados con hipotecas (Nota 17)	78.411	55.286
TOTAL	3.051.965	2.785.495

(*) El Banco mantiene miles de pesos 145.969 de Obligaciones Negociables propias en cartera (largo plazo) a efectos de su posible canje con tenedores que no ingresaron en la oferta inicial.

17. TITULIZACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS 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, en carácter de fiduciario. 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.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 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 255.622 y miles de pesos 308.187 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

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

clasificación de deudores" del mismo rubro miles de pesos 14.393 y miles de pesos 19.668 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.

Durante el presente ejercicio el Banco creó un Programa Global de Valores Fiduciarios "CEDULAS HIPOTECARIAS ARGENTINAS" para la titulación de créditos individuales para la vivienda con garantía hipotecaria, por hasta un valor nominal de pesos 500.000.000, el cual fue autorizado por Resolución N° 14814 del 3 de junio de 2004 por la Comisión Nacional de Valores.

Dentro del marco del Programa citado, el Banco en su carácter de fiduciante, BACS Banco de Crédito y Securitización SA, en su carácter de organizador y administrador general y Deutsche Bank SA, en su carácter de fiduciario financiero se constituyó el Fideicomiso Financiero Cédulas Hipotecarias Argentinas Serie I, 2004-1, el que con fecha 14 de junio de 2004, realizó el lanzamiento de la primera emisión de las Cédulas Hipotecarias de Ahorro (CHA) por un valor nominal de pesos 50.000.000.

El 23 de junio de 2004 se cerró la oferta, habiéndose colocado los Valores de Deuda Fiduciarios Senior CHA, Serie I, 2004-1 por un valor nominal de pesos 40.000.000 a un precio de 95,82%, en tanto que los Valores de Deuda Fiduciarios Clase B CHA, Serie I 2004-1 y los Certificados de Participación CHA, Serie I 2004-1 no fueron colocados y el fiduciante resolvió recibir dichos Valores a la par, por un valor nominal de pesos 5.000.000 y 4.999.916, respectivamente, como parte de pago de una parte de la cartera de Letras Hipotecarias cedidas fiduciariamente al Fideicomiso.

La fecha de emisión de los Valores Fiduciarios fue el 25 de junio de 2004.

El 17 de noviembre de 2004 se cerró la oferta, habiéndose colocado los Valores de Deuda Fiduciarios Senior CHA, Serie II, 2004-2 por un valor nominal de pesos 39.950.000 a un precio de 100,00%, en tanto que los Valores de Deuda Fiduciarios Clase B CHA, Serie II 2004-2 y los Certificados de Participación CHA, Serie II 2004-2 no fueron colocados y el fiduciante resolvió recibir dichos Valores a la par, por un valor nominal de pesos 4.995.000 y 5.002.077, respectivamente, como parte de pago de una parte de la cartera de Letras Hipotecarias cedidas fiduciariamente al Fideicomiso.

La fecha de emisión de los Valores Fiduciarios fue el 19 de noviembre de 2004.

A la fecha de los presentes estados contables se encuentran constituidos los fondos/fideicomisos 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, Fideicomiso Hipotecario BHSA I 2002, Fideicomiso Financiero Cédulas Hipotecarias Argentinas Serie I, 2004-1 y Fideicomiso Financiero Cédulas Hipotecarias Argentinas Serie II, 2004-2, cuyas condiciones de emisión son las siguientes:

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

	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	
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	
CHA I - Emisión 25.06.2004					
Valor nominal en miles de pesos	40.000		5.000	5.000	50.000
Vencimiento declarado	31.12.2010		31.03.2012	31.03.2012	
CHA II – Emisión 19.11.2004					
Valor nominal en miles de pesos	40.000		5.000	5.000	50.000
Vencimiento declarado	31.12.2011		31.01.2016	31.01.2016	

(*) Fideicomisos 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.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, 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 y títulos de deuda del Fideicomiso Red Mutual I:

	31/12/04 Miles de pesos	31/12/03 Miles de pesos
Títulos de deuda Clase B – BHN III	13.525	13.295
Títulos de deuda Clase B – BHN IV	53.744	41.991
Títulos de deuda Clase B – CHA I	5.292	-
Títulos de deuda Clase B – Red Mutual I	790	-
Títulos de deuda Clase B – CHA II	5.060	-
SUBTOTAL	78.411	55.286
Certificado de participación – BHN II	27.229	19.814
Certificado de participación – BHN III	11.196	-
Certificado de participación – BHN IV	1.185	-
Certificado de participación – BACS II	38.485	33.346
Certificado de participación – CHA I	6.979	-
Certificado de participación – CHA II	5.002	-
SUBTOTAL	90.076	53.160
TOTAL	168.487	108.446

18. CRÉDITOS DIVERSOS

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

	31/12/04 Miles de pesos	31/12/03 Miles de pesos
Anticipos y retenciones de impuestos	9.100	12.729
Cuentas a cobrar de entidades gubernamentales	3.893	6.705
Cuentas a cobrar por préstamos administrados	6.002	11.519
Gastos, impuestos y adelantos de terceros a recuperar	11.177	7.987
Bancos corresponsales	2.458	2.606
Garantías por opciones de compra lanzadas (Nota 14)	17.372	10.075
Depósito en garantía por contratos financieros (Nota 14)	77.159	-
Depósito en garantía - Fideicomiso ABN AMRO BANK (Nota 14)	493.544	-
Depósito Escrow ABN AMRO BANK (Nota 14)	-	284.088
Otros	28.615	19.098
TOTAL	649.320	354.807

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

19. OBLIGACIONES NEGOCIABLES Y OTRAS FINANCIACIONES

El valor nominal residual contractual de las obligaciones negociables al 31 de diciembre de 2004 asciende a miles de pesos 2.717.257. 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 convertibles 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 EMISION	FECHA DE VTO.	TASA INTERES ANUAL	VNR 31/12/04 Miles de pesos	VNR 31/12/03 Miles de pesos
EMTN (CHA)					
Serie III (US\$ 100.000 miles)	07/08/96	07/08/06	10,625%	2.102	2.162
GMTN					
Serie I (US\$ 300.000 miles)	17/04/98	17/04/03	10,000%	36.301	43.998
Serie IV (US\$ 175.000 miles)	03/12/98	03/12/08	13,000%	1.606	2.669
Serie VI (US\$ 135.909 miles)	15/03/99	15/03/02	12,250%	2.019	2.469
Serie XVI (US\$ 125.000 miles)	17/02/00	17/02/03	12,625%	30.844	33.058
Serie XVII (EURO 100.000 miles)	27/03/00	27/03/02	9,000%	2.962	2.706
Serie XXII (EURO 100.000 miles)	18/10/00	18/10/02	8,750%	779	890
Serie XXIII (EURO 150.000 miles)	06/02/01	06/02/04	10,750%	24.178	45.222
Serie XXIV (US\$ 107.000 miles)	15/03/02	15/03/05	9,000%	19.076	25.126
Serie XXV (EURO 165.700 miles)	15/03/02	15/06/05	8,000%	23.767	28.714
Bono Garantizado (US\$ 107.941 miles)	15/09/03	03/08/10	Libor + 2.5%	168.213	316.590
Bono Largo Plazo (US\$ 449.880 miles)	15/09/03	01/12/13	3,0 - 6,0%	1.294.138	1.205.184
Bono Largo Plazo (EURO 278.367 miles)	15/09/03	01/12/13	3,0 - 6,0%	1.111.272	942.151
				2.717.257	2.650.939

La composición de la deuda bancaria es la siguiente:

Descripción	Vencimiento	Monto de Capital Miles de pesos
Facilidad Garantizada en dólares	2010	145.525
Facilidad Largo Plazo tasa fija en dólares	2013	74.647
Facilidad Largo Plazo tasa flotante en dólares	2013	17.903
Préstamo exterior – CSFB (Nota 20)	2005	193.297
Préstamo exterior – Deutsche Bank (Nota 20)	2006	59.476

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

Durante el presente ejercicio 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\$ 33.661, lo que representó una erogación de miles de US\$ 29.921.
2. Bono Largo Plazo (US\$) por valor nominal de miles de US\$ 7.700, lo que representó una erogación de miles de US\$ 5.868.
3. Bono Largo Plazo (Euro) por un valor nominal de miles de Euros 4.520, lo que representó una erogación de miles de euros 3.378.
4. Facilidades Garantizadas Mediano Plazo (US\$) por un valor nominal de miles de US\$ 29.239, lo que representó una erogación de miles de US\$ 23.351.
5. Facilidades Garantizadas Mediano Plazo (Pesos) por un valor nominal de miles de pesos 208.675, lo que representó una erogación de miles de pesos 170.111.
6. Facilidades Largo Plazo tasa fija (US\$) por un valor nominal de miles de US\$ 25.214, lo que representó una erogación de miles de US\$ 16.907.
7. Facilidades Largo Plazo tasa flotante (US\$) por un valor nominal de miles de US\$ 7.559, lo que representó una erogación de miles de pesos 4.671.

Los resultados obtenidos por estas operaciones fueron registrados en el rubro Ingresos Financieros.

20. REINSECCIÓN DEL BANCO EN EL MERCADO INTERNACIONAL DE CAPITALES

La profunda crisis económica que sufrió el país a fines del año 2001 y durante el 2002, llevó a que el Banco se viera obligado a postergar el pago de los servicios de la deuda externa y entrar en un proceso de reestructuración de la misma, el cual concluyó exitosamente en diciembre de 2003 (ver Nota 1).

A solo dos años de aquella circunstancia, el Banco volvió a captar fondos, obteniendo financiación de importantes bancos del exterior, según el siguiente detalle:

- El 2 de septiembre de 2004, se obtuvo un préstamo del Credit Suisse First Boston International ("CSFB") por miles de US\$ 65.000, con vencimiento el 25 de agosto de 2005, por el que se abona LIBOR a 6 meses más un adicional de 430 puntos básicos.
- Con fecha 30 de septiembre de 2004, se obtuvo un préstamo del Deutsche Bank Londres por miles de US\$ 20.000 con vencimiento el 31 de marzo de 2006, por el que se abona LIBOR a 180 días más un margen del 4,4%.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

21. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

21.1. 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.

21.2. Durante el mes de marzo de 2004, el Banco ha celebrado un contrato de venta futura con DePfa Investment Bank Ltd., para acceder a la recompra de bonos y préstamos del Banco, con una financiación del 50% del precio de compra de los instrumentos elegibles.

21.3 Con fecha 5 de marzo de 2004, el Banco celebró con Deutsche Bank AG un contrato de swap de moneda (Cross Currency Swap), por miles de € 150.000. Dicha operación fue realizada a efectos de disminuir volatilidad a los resultados del Banco de variaciones en la cotización del Euro, en razón de la posición neta pasiva en la citada moneda. La misma se encuentra garantizada con BODEN 2012.

21.4. El 29 de octubre de 2004, el Banco celebró con Credit Suisse First Boston un contrato de swap de moneda (Cross Currency Swap) por miles de € 100.000. Dicha operación fue realizada a efectos de disminuir volatilidad a los resultados del Banco de variaciones en la cotización del Euro, en razón de la posición neta pasiva en la citada moneda. La misma se encuentra garantizada con BODEN 2012.

22. OTRAS OBLIGACIONES POR INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

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

	31/12/04 Miles de pesos	31/12/03 Miles de pesos
Cobranzas y otras operaciones por cuenta de terceros	20.132	23.010
Préstamo financiero	-	181.153
Tender offer (Nota 1)	-	122.895
Red de Bancos Minoristas	28.130	34.197
Otras	3.048	718
TOTAL	51.310	361.973

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

23. OBLIGACIONES DIVERSAS

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

	31/12/04	31/12/03
	Miles de pesos	Miles de pesos
Acreedores varios	23.028	22.905
Otros honorarios y gastos a pagar	2.692	2.829
Retenciones de impuestos a ingresar	2.182	2.313
Impuestos a pagar	5.476	13.125
Retenciones y aportes sobre remuneraciones	1.738	1.450
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	636	649
Otras	5.743	6.862
TOTAL	41.495	50.133

24. PREVISIONES PASIVAS

La composición del rubro "Previsiones" se expone a continuación:

	31/12/04	31/12/03
	Miles de pesos	Miles de pesos
Previsión para riesgo de seguros	10.098	9.358
Previsión para riesgos no previstos	136.582	177.262
Previsión por impuestos	21.200	-
Previsión para juicios	103.061	95.676
Otras	4.840	4.983
TOTAL	275.781	287.279

25. INGRESOS Y EGRESOS FINANCIEROS

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

	31/12/04	31/12/03
	Miles de pesos	Miles de pesos
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	38.077	-
Reestructuración y recompra de préstamos financieros (Nota 19)	141.275	-
Resultados por Bonos compensación y cobertura y otros títulos públicos	38.728	23.259
Otros	163	-
TOTAL	218.243	23.259

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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

	31/12/04 Miles de pesos	31/12/03 Miles de pesos
Diferencia de cotización de oro y moneda extranjera	-	248.457
Impuesto a los ingresos brutos sobre Ingresos Financieros	13.693	3.425
Primas por operaciones de swap	1.485	-
Aporte al fondo de garantía de depósitos	469	342
TOTAL	15.647	252.224

26. INGRESOS POR SERVICIOS

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

	31/12/04 Miles de pesos	31/12/03 Miles de pesos
Primas de seguros (Nota 15)	43.438	48.271
Comisiones y servicios relacionados con préstamos	17.440	19.704
Otros	3.416	2.416
TOTAL	64.294	70.391

27. EGRESOS POR SERVICIOS

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

	31/12/04 Miles de pesos	31/12/03 Miles de pesos
Siniestros de seguros (Nota 15)	7.859	8.603
Impuesto a los ingresos brutos	1.462	498
Otros	7.230	2.906
TOTAL	16.551	12.007

28. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	31/12/04 Miles de pesos	31/12/03 Miles de pesos
Depreciación de bienes de uso	6.483	7.128

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

	31/12/04 Miles de pesos	31/12/03 Miles de pesos
Amortización de bienes intangibles	862	6.126
Seguros	1.815	3.049
Alquileres	1.046	1.100
Servicios de telefonía, electricidad y correo	3.767	2.916
Vínculos sistemas	1.002	1.572
Mantenimiento y conservación de bienes de uso	4.240	3.283
Otros	2.626	2.510
TOTAL	21.841	27.684

29. UTILIDADES DIVERSAS

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

	31/12/04 Miles de pesos	31/12/03 Miles de pesos
Recupero gastos ahorro postal	-	301
Alquileres	612	623
Ajustes e intereses por créditos diversos	68	1.042
Resultado por operaciones con bienes de uso y diversos	13.678	2.773
Bonos compensatorios – Ley 25796 (Nota 3.2)	-	81.645
Recupero intereses reestructuración	-	88.016
Desafectación provisión impuestos	-	9.829
Otras	12.981	12.249
TOTAL	27.339	196.478

30. PÉRDIDAS DIVERSAS

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

	31/12/04 Miles de pesos	31/12/03 Miles de pesos
Depreciación de bienes diversos	544	693
Impuesto a los ingresos brutos	850	186
Otros impuestos	4.548	16.792
Resultado por operaciones con bienes de uso y diversos	22.836	5.157
Donaciones	338	294
Régimen de cancelaciones bonificadas	2.642	16.323
Impuesto sobre los Bienes Personales – Res. Gral. 1497/02.	1.077	1.077
Otras	14.393	2.754
TOTAL	47.228	43.276

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

31. 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 préstamo 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.

Por Comunicación "A" 4206 del 14 de septiembre de 2004, el BCRA dispuso modificar el aporte normal al 0,02% del promedio mensual de saldos diarios de los depósitos citados en el primer párrafo. Volviendo a modificar el citado porcentaje al 0.015% mediante Comunicación "A" 4271 del 30 de diciembre de 2004.

Adicionalmente, se establece que el BCRA podrá requerir la integración, en carácter de anticipo, del equivalente de hasta 24 aportes mínimos normales, con una antelación no menor a 30 días corridos, para cubrir necesidades de recursos del Fondo.

Se encuentran excluidos del seguro de garantía los depósitos a plazo fijo transferibles cuya titularidad fuera adquirida por endoso, las imposiciones 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.

32. 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 100% 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.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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. 100% 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 2004, 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 2004 sobre las principales sociedades controladas son los siguientes:

	BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. (2) (Miles de pesos)	BHN Sociedad de Inversión S.A. (1) (3) (Miles de pesos)	BHN Inmobiliaria S.A. (4) (Miles de pesos)
Activo	174.074	52.770	3.526
Pasivo	68.830	10.294	328
Patrimonio Neto	105.244	42.476	3.198
Resultado Neto	8.184	3.167	186

(1) Saldos consolidados

(2) Estados Contables al 31/12/04

(3) Estados Contables al 30/09/04

(4) Estados Contables al 30/06/04

33. 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.

Mediante Comunicación "A" 4152 del BCRA de fecha 2 de junio de 2004 se dejó sin efecto la suspensión de la distribución de utilidades difundida por la Comunicación "A" 3574. No obstante, las entidades que procedan sobre el particular deberán contar con autorización previa de la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias.

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 valuar 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),

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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.

34. 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.

35. OPERACIONES CON SOCIEDADES ARTÍCULO 33 LEY 19550

Los saldos al 31 de diciembre de 2004 son los siguientes:

Préstamos	Miles de pesos
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	4.704
Créditos Diversos – Deudores Varios	
BHN Vida S.A.	1.584
BHN Seguros Generales S.A.	217
BHN Sociedad de Inversión S.A.	6
BHN Inmobiliaria S.A.	340
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	657
Depósitos – Cuentas Corrientes y Plazo Fijo	
BHN Sociedad de Inversión S.A.	428
BHN Inmobiliaria S.A.	1.506
BHN Vida S.A.	7.985
BHN Seguros Generales S.A.	7.169
BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	108
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	55
VR – Tasaciones y Certificaciones S.A.	3
Saldo Pendiente de Integración	
BHN Vida S.A.	(*)
BHN Seguros Generales S.A.	(*)
BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	(*)
Ingresos Financieros	
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	82
Egresos Financieros	
BHN Sociedad de Inversión S.A.	14

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

Egresos Financieros

BHN Vida S.A.	32
BHN Seguros Generales S.A.	22
BHN Seguros de Crédito Hipotecario S.A.	2
BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	4

Ingresos por Servicios

BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	202
---	-----

Egresos por Servicios

BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.	477
---	-----

(*) 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

36. 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.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

Se han presentado las declaraciones juradas del impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios fiscales 1999, 2000, 2001, 2002 y 2003 adoptando el criterio expuesto en el párrafo anterior (ver Notas 37 y 38).

37. 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 el 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.

38. ACTIVOS CONTINGENTES

De acuerdo con lo descripto en la Nota 10.17. y a raíz del uso del método de asignación directa 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 2003, un quebranto en dicho impuesto que asciende a aproximadamente miles de pesos 2.086.490. Al 31 de diciembre de 2004 este monto se encuentra registrado en cuentas de orden.

Tal como fuera mencionado en la Nota 3.2., el Banco ha registrado en cuentas de orden, la contingencia positiva de los efectos de la compensación por indexación asimétrica dispuesta por la Ley 25796, por miles de pesos 81.645.

39. ADQUISICIÓN 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 31 de diciembre de 2003 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 periodo 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;

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

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.

40. 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.

41. AJUSTE DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Con fecha 30 de enero de 2004, por Comunicación "A" 4084, el BCRA dispuso un cambio de criterio en la valuación de los activos al sector público. El efecto generado por la modificación mencionada fue registrado con contrapartida en el rubro ajuste de resultados de ejercicios anteriores, de acuerdo con lo establecido en la Comunicación "A" 4095.

Las modificaciones más significativas se refieren al tratamiento aplicable a los activos entregados en garantía de adelantos otorgados por el BCRA para la suscripción de los bonos previstos en los art. 10, 11 y 12 del Decreto 905/02. A opción de la Entidad estos activos podrán excluirse del tratamiento previsto en la Comunicación "A" 3911, debiendo en ese caso registrarse por el valor admitido a los fines de la constitución de las garantías, en los términos del art. 15 del citado decreto y las Comunicaciones "A" 3717 y 3756 del BCRA.

La norma también contempla para los instrumentos del sector público vencidos e impagos, se registren a partir de enero de 2004 al menor valor que resulte entre el valor contable al 31 de diciembre de 2003 y el de aplicar a su valor nominal, netos de bajas o de su transformación en opciones impositivas en su caso, el menor porcentaje que para los pagarés y bonos emitidos por el Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial resulte de aplicación del método del valor presente neto.

Se dispuso asimismo, que deberán ajustarse con contrapartida en una cuenta regularizadora, los intereses devengados desde diciembre de 2001, respecto de los instrumentos de deuda elegibles para el acuerdo de reestructuración de deuda soberana.

El Banco ha optado por valuar los activos afectados en garantía, por el valor admitido a efectos de la constitución de la garantía. La corrección de los valores contables determinó un incremento de los mismos con contrapartida en ajuste de resultados de ejercicios anteriores por miles de pesos 56.013.

Al 31 de diciembre de 2003 el Banco había activado, en función de las normas a esa fecha conocidas, la diferencia generado por la aplicación del CVS en lugar del CER a determinadas financiaciones por miles de pesos 81.645. A la fecha de los presentes estados contables, dicho activo fue cancelado afectando los resultados de ejercicios anteriores por miles de pesos 51.645, en base al criterio establecido en la Comunicación "A" 4202 del BCRA aplicando por la diferencia previsiones previamente constituidas (Nota 3.2.).

De acuerdo con lo dispuesto por Asamblea de Accionistas de fecha 31 de mayo de 2004, en cuanto a que los honorarios asignados a los Directores integrantes del Comité ejecutivo en concepto de participación en las ganancias y apreciación accionaria, sean con cargo al ejercicio 2003, se han imputado como ajustes de resultados de ejercicios anteriores por miles de pesos 5.176.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

42. 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.

43. ACTIVIDADES FIDUCIARIAS

El Banco actúa como fiduciario de fideicomisos de garantía en los que se han afectado 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. El Banco ejerce las facultades que se le otorgan en el Contrato de Fideicomiso, con el propósito de proteger los intereses del Acreedor amparados bajo la Garantía. En este sentido, para algunos proyectos el Banco ha realizado pagos y cobranzas por cuenta y orden del originante.

Al 31 de diciembre de 2004, los créditos bajo esta operatoria que permanecen en el activo alcanzan la suma de miles de pesos 101.

44. CONVERSIÓN DE DEUDA PÚBLICA 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 pesos 103.347, cuyos bonos fueron depositados a nombre del Banco el 3 de julio de 2003.

Con fecha 26 de febrero y 4 de marzo de 2004, el Banco se notificó de la Resolución del Ministerio de Economía y Producción N° 633/03 que acepta la Oferta de Conversión de Deuda Pública Provincial en Bonos Garantizados, correspondientes a las acreencias con: i) Provincia de Neuquén (Municipios de Senillosa y Cutral Có), cuyo capital original ascendía a miles de US\$ 2.645 y el monto a canjear es de miles de pesos 4.551; y ii) Provincia de Corrientes (Municipios de Goya e Itatí), cuyo capital original ascendía a miles de US\$ 350 y el monto a canjear es de miles de pesos 123. Los bonos correspondientes fueron depositados a nombre del Banco el 29 de septiembre de 2004.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U.

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora

nota a los estados contables

Correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2004. Comparativo con el ejercicio anterior.

El 28 de octubre de 2004 se depositaron a favor del Banco los bonos correspondientes a la deuda con el Municipio de Paraná, el cual fue aceptado por Resolución del Ministerio de Economía y Producción N° 633/03, con un capital original de miles de US\$ 6.297 y un monto a canjear de miles de pesos 4.173.

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.

45. ACUERDO PREVENTIVO EXTRAJUDICIAL

Con fecha 9 de junio de 2004 el Banco ingresó para su homologación un Acuerdo Preventivo Extrajudicial en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial Nro. 14, Secretaría Nro. 28. En fecha 29 de octubre de 2004 dicho juzgado rechazó la presentación, por considerar que las entidades financieras no pueden acudir al mecanismo del APE. El Banco ha interpuesto recurso de apelación contra dicha sentencia de Primera Instancia, el cual ha sido concedido y se halla pendiente de tratamiento por el tribunal de alzada competente.

46. EVENTOS POSTERIORES

46.1. RECOMPRA DE DEUDA

Durante el mes de enero de 2005, se liquidaron operaciones de recompra de deuda mediante el contrato de venta futura celebrado con DePfa Investment Bank Ltd. (ver Nota 21.2.) que involucraba un valor nominal de miles de US\$ 35.936, lo que implicó una ganancia de miles de US\$ 7.716.

46.2. PRESTAMO BANCARIO DEL EXTERIOR

Con fecha 28 de enero de 2005, se obtuvo un préstamo del Deutsche Bank New York por miles de US\$ 30.000 con vencimiento el 28 de julio de 2006, por el que se abonará LIBOR a 180 días más 400 puntos básicos.

46.3. CONTRATO DE COBERTURA FINANCIERA

Con fecha 25 de enero de 2005, el Banco celebró con Deutsche Bank AG un contrato de swap de moneda (Cross Currency Swap). De conformidad con esta transacción, el Banco recibe el 2% de interés sobre un capital de miles de pesos 438.870 ajustado por CER y paga intereses de LIBOR a 180 días más 435 puntos básicos sobre un capital de miles de US\$ 150.000. Dicha operación fue realizada a efectos de disminuir volatilidad a los resultados del Banco de variaciones en el CER, en razón de la posición neta pasiva del Banco en instrumentos actualizables por el citado indicador. La misma se encuentra garantizada con BODEN 2012.

Con fecha 1 de febrero de 2005, el Banco celebró con Credit Suisse First Boston un contrato de swap de moneda (Cross Currency Swap) como cobertura de su exposición pasiva en obligaciones denominadas en pesos ajustables por CER. De conformidad con ésta transacción, el Banco recibe el 2% de interés sobre un capital de miles de pesos 87.537 ajustado por CER y paga intereses de LIBOR a 180 días más 420 puntos básicos sobre un capital de miles de US\$ 30.000. Dicha operación fue realizada a efectos de disminuir volatilidad a los resultados del Banco de variaciones en el CER, en razón de la posición neta pasiva del Banco en instrumentos actualizables por el citado indicador. La misma se encuentra garantizada con BODEN 2012.

Guillermo C. Martinz
Gerencia de Contaduría General
Banco Hipotecario S.A.

Clarisa D. Lifsic de Estol
p/ Gerente General
Banco Hipotecario S.A.

Véase nuestro informe de fecha
9 de febrero de 2005
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17 R.A.P.U

Clarisa D. Lifsic de Estol
Presidente
Banco Hipotecario S.A.

Ricardo Flammini
Por Comisión Fiscalizadora